



DOKUMENT INFORMACYJNY

**DLA 1.470 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII 1A
O WARTOŚCI NOMINALNEJ 100.000 PLN KAŻDA**

WYEMITOWANYCH PRZEZ

**GRIFFIN REAL ESTATE INVEST SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. oraz do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na regulowanym rynku pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A. oraz nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez BondSpot S.A. oraz Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data sporządzenia: 4 marca 2016 roku

DOKUMENT INFORMACYJNY

Wszelkie terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w niniejszym Dokumencie Informacyjnym mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

1. WSTĘP

1.1 Nazwa (firma) i siedziba Emitenta

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-582 Warszawa.

1.2 Nazwa (firma) oraz siedziba (miejsce zamieszkania) doradców Emitenta

1.2.1 Agent

mBank S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem ul. Senatorska 18, 00-950 Warszawa.

1.2.2 Doradca prawny Agent

Clifford Chance Janicka, Krużewski, Namotkiewicz i Wspólnicy Sp.k. z siedzibą w Warszawie pod adresem ul. Lwowska 19, 00-660 Warszawa.

1.2.3 Doradca prawny Emitenta

Chajec, Don-Siemion & Żyto Kancelaria Prawna z siedzibą w Warszawie pod adresem ul. Zajęcza 15, 00-351 Warszawa.

1.3 Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu na rynku objętych Dokumentem Informacyjnym

Niniejszym Dokumentem Informacyjnym objętych jest 1.470 sztuk obligacji na okaziciela serii 1A o wartości nominalnej 100.000 PLN każda.

1.4 Autoryzowany Doradca

Wartość nominalna Obligacji objętych niniejszym Dokumentem Informacyjnym wynosi 147.000.000 PLN, w związku z czym zgodnie z § 18 ust. 18 pkt 3) Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Emitent nie ma obowiązku powoływania Autoryzowanego Doradcy.

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	2
2.	CZYNNIKI RYZYKA	4
3.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM.....	22
4.	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZONYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	23
5.	DANE O EMITENCIE.....	48
6.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE.....	58
7.	INFORMACJE DODATKOWE	117
8.	ZAŁĄCZNIKI	118
	Załącznik 1 WYCENY PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI.....	119
	Załącznik 2 AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA (REJESTR PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO).....	170
	Załącznik 3 TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI EMITENTA	177
	Załącznik 4 PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH OBJĘTYCH NINIEJSZYM DOKUMENTEM INFORMACYJNYM.....	194
	Załącznik 5 WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII 1A WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI....	199
	Załącznik 6 DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	260

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o nabyciu Obligacji inwestorzy powinni uważnie przeanalizować i rozważyć omówione poniżej czynniki ryzyka oraz pozostałe informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym.

Kolejność, w jakiej przedstawione zostały poniższe czynniki ryzyka, nie jest wskazówką co do ich istotności, prawdopodobieństwa ziszczenia się lub potencjalnego wpływu na działalność Emitenta.

2.1 Ryzyka związane z sytuacją gospodarczą Emitenta i Grupy Emitenta

2.1.1 Charakter prowadzonej działalności – moment poniesienia nakładów na projekt a moment realizacji przychodów ze sprzedaży

Podstawą funkcjonowania Grupy Emitenta jest działalność inwestycyjna oraz deweloperska. Główną cechą tej działalności jest konieczność zaangażowania przez Grupę Emitenta znacznych środków na nabycie projektu lub przygotowanie produktu gotowego do sprzedaży (nakłady na zakup nieruchomości, prace studialne, projektowe, budowlane, marketing i promocję), na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych na długoterminowy wynajem. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili uzyskania środków z jego sprzedaży lub rozpoczęcia generowania przychodów z tytułu najmu powierzchni może być wydłużony. W związku z tym moment ponoszenia nakładów na realizację może być znacznie oddalony od momentu uzyskania przychodu z tego tytułu. Grupa Emitenta jest bardzo zdywersyfikowana oraz posiada wiele projektów na różnym etapie życia w związku z czym ryzyko to jest zminimalizowane.

2.1.2 Ryzyko otoczenia prawno-administracyjnego oraz restrykcyjne przepisy stwarzające możliwości wydłużenia procesu administracyjnego

Z procesem inwestycyjnym w działalności na rynku nieruchomości związane są długotrwałe i skomplikowane procedury prawne dotyczące m.in. wpisów do ksiąg wieczystych, uzyskanie decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i pozwoleń na budowę. Jednocześnie duże możliwości strony trzeciej ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają ten proces, wpływając na termin zakończenia i rentowność danej inwestycji. Należy również zwrócić uwagę na uzależnienie instytucji od sytuacji politycznej. To ryzyko minimalizowane jest dzięki współpracy na każdym etapie realizowania inwestycji ze specjalistami najwyższej klasy oraz profesjonalnemu przygotowaniu realizacji wszelkich procesów.

2.1.3 Ryzyko nasilenia się konkurencji

Grupa Emitenta prowadzi działalność na konkurencyjnym rynku nieruchomości. Obecnie rynek nieruchomości jest rynkiem najemców, a rosnąca liczba nieruchomości handlowych i biurowych tę konkurencję zaostrza. Ponadto rynek nieruchomości w Polsce pod względem rentowności jest atrakcyjny w porównaniu do ustabilizowanych rynków Europy zachodniej dla uznanych koncernów zagranicznych, które koncentrują się na realizacji znacznych projektów w największych miastach Polski.

Grupa Emitenta inwestuje w najatrakcyjniejsze nieruchomości znajdujące się w ścisłych centrach miast oraz dba, by standard tych nieruchomości był wysoki, a szeroka współpraca z największymi sieciami najemców handlowych gwarantuje stabilną bazę najemców centrów handlowych.

Grupa Emitenta zabezpiecza przychody z najmu kaucjami i gwarancjami oraz wprowadziła procedury weryfikujące standing najemców poczynając od etapu przed podpisaniem umowy oraz monitoruje terminowość płatności najemców, dzięki czemu może na wczesnym etapie reagować na pogorszenie sytuacji finansowej najemcy.

2.1.4 Ryzyka związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości

Działalność Grupy Emitenta zakłada, że spółki celowe Grupy Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu, bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia.

Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy Emitenta nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Grupy Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy Emitenta z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu.

Grupa Emitenta przywiązuje dużą uwagę do tego, by przychody z najmu pochodziły w większości od firm o zdrowej sytuacji finansowej, zweryfikowanych, w tym zwłaszcza najemców sieciowych. Kondycja finansowa ma znaczący wpływ na osiąganą wpływ z najmu przez Grupę Emitenta. Ponadto w celu ograniczenia negatywnego wpływu tego ryzyka, Grupa Emitenta diagnozuje na bieżąco stan i perspektywy popytu na tym rynku oraz podejmuje działania marketingowe.

Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania. Aby utrzymywać atrakcyjność i dochodowość nieruchomości w długim terminie, nieruchomość musi być utrzymywana w dobrym stanie, a w niektórych przypadkach może wymagać ulepszeń w celu sprostania zmieniającym się potrzebom rynku. Przewiduje się, że większość nieruchomości wznoszonych w ramach projektów deweloperskich Grupy Emitenta i przeznaczonych pod wynajem, po ich wybudowaniu będzie wymagała w ciągu pierwszych lat eksploatacji jedynie standardowej konserwacji. W późniejszym okresie konserwacja lub podniesienie standardu nieruchomości może się wiązać z istotnymi kosztami, jakie ponieść będą musiały spółki z Grupy Emitenta, jeśli nadal będą właścicielem nieruchomości.

Wszystkie te okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Grupy Emitenta. Należy jednak podkreślić, że obecnie wynajem nieruchomości nie stanowi istotnej części prowadzonej przez Grupę Emitenta działalności. Emitent przewiduje ponadto, że nieruchomości będące przedmiotem projektów deweloperskich będą stanowiły jego własność przez okres maksymalnie kilku lat, do czasu ich sprzedaży podmiotom zajmującym się profesjonalnie zarządzaniem nieruchomościami. Wyżej opisane czynniki, jakkolwiek istotne, winne być oceniane przy uwzględnieniu tych zastrzeżeń.

2.1.5 Ryzyko uzależnienia Grupy Emitenta od wykonawców zewnętrznych

Grupa Emitenta pełni rolę inwestora dla realizowanych inwestycji budowlanych. Wykonawstwo powierza podmiotom wyłanianym na podstawie procedury przetargowej. Realizacja tych obiektów, terminowość wykonania, a także ewentualny wzrost kosztów w dużej części zależy od tych podmiotów. Czynniki ten jednak w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych.

2.1.6 Ryzyko opóźnienia realizacji sprzedaży nieruchomości

Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Grupę Emitenta. Grupa Emitenta poprzez wpływ wywierany na spółki celowe będzie minimalizowała ryzyko realizacji założonej strategii wychodzenia z inwestycji, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

2.1.7 Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Inwestorzy inwestujący w Polsce spotykają się z sytuacją nieuregulowania stanu prawnego nieruchomości z powodu, nierozwiązanych na poziomie kompleksowej ustawy, roszczeń reprivatyzacyjnych. Szczególnie dotknięta tym problemem jest Warszawa. Nieruchomości w Warszawie były objęte specjalnym dekretem z 1945 roku, na podstawie którego wiele obecnych nieruchomości warszawskich zostało znacjonalizowanych. Byli właściciele mogą próbować dochodzić zwrotu tychże nieruchomości lub wypłaty odpowiedniego odszkodowania od Skarbu Państwa.

Należy odróżnić dwa rodzaje roszczeń reprivatyzacyjnych. Pierwsze to jest grupa roszczeń do dużych, zwartych terenów. W takim przypadku ryzyko inwestycyjne jest duże, gdyż były właściciel może dochodzić zwrotu tej nieruchomości, jako że sama w sobie stanowi pewną wartość.

Drugi rodzaj roszczeń, to roszczenia wobec małych fragmentów działek, które wchodziły w skład większej nieruchomości – które po nacjonalizacji i ustanowieniu na nich użytkowania wieczystego były przedmiotem obrotu – z reguły niesamodzielnych, czyli takich, na których nie można nic zrealizować. Wówczas ryzyko inwestycyjne jest małe, często ubezpieczalne (tj. jest możliwe uzyskanie ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości), a spadkobiercy mogą w najlepszym wypadku liczyć na odszkodowanie od Skarbu Państwa. Jeśli istnieje ten rodzaj ryzyka, wówczas nie jest

on przeszkodą do inwestowania w nieruchomość, co pokazuje działalność czołowych deweloperów oraz inwestorów w Polsce.

Dotychczas Grupa Emitenta zidentyfikowała zgłoszone w stosunku do części Nieruchomości CH Towarowa (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji Obligacji) roszczenia repriwatyzacyjne mające związek z następującymi postępowaniami: (a) dwoma w stosunku do części działki ewidencyjnej nr 14/3, (b) jednym w stosunku do części działki ewidencyjnej nr 14/13, (c) dwoma w stosunku do części działki ewidencyjnej nr 14/14 (w części 1437/14850 oraz w części 460/14850), które zdaniem Grupy Emitenta należą do roszczeń drugiego rodzaju opisanych powyżej.

W celu zminimalizowania tego ryzyka, Grupa Emitenta wnikliwie bada stan prawny nieruchomości, które mają zostać nabyte oraz dochowuje należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy.

2.1.8 Ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości

Zakup nieruchomości wymaga zawarcia umowy sprzedaży z jej zbywcą. Wady prawne takiej umowy lub niedopełnienie wymogów formalnych (np. wpis do księgi wieczystej, prawo pierwokupu, zezwolenia właściwych organów) może, w skrajnym przypadku, doprowadzić do stwierdzenia nieważności zawartej transakcji.

W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent i spółki celowe będą korzystać z prawników o odpowiedniej renomie, posiadających doświadczenie w działaniu na rynku nieruchomości.

2.1.9 Ryzyka związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców

Niektóre z projektów deweloperskich Grupy Emitenta są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną (np. projekt Emilii Plater). Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy, bądź protesty mieszkańców, czy użytkowników okolicznych budynków. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów, bądź też spowodować wzmożoną kontrolę realizacji projektu przez organy administracji powołane do nadzoru budowlanego i ochrony zabytków. Ponadto nie można wykluczyć, że przeciwko Grupie Emitenta i jej spółkom celowym podnoszone będą roszczenia i żądania mające swe podstawy w przepisach prawa budowlanego, prawa o gospodarowaniu nieruchomościami, czy tzw. prawa sąsiedzkiego. W przypadku uzasadnionych roszczeń i żądań Emitent i spółki z grupy Emitenta mogą być zmuszone do ich zaspokojenia. W każdym zaś z przypadków protesty, bądź podnoszone roszczenia mogą powodować opóźnienia lub inne utrudnienia w realizacji projektu deweloperskiego. Powyższe może negatywnie wpłynąć na sytuację majątkową i finansową spółek celowych Grupy Emitenta.

Grupa Emitenta minimalizuje opisane powyżej ryzyka dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania wznoszonych budynków i przygotowywania dokumentacji projektowej, prowadząc aktywny dialog ze stronami postępowania administracyjnego i starając się rozstrzygnąć wszystkie wątpliwości już w toku postępowań administracyjnych poprzedzających wydanie pozwolenia na budowę.

2.1.10 Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości

Wycena nieruchomości dokonywana jest na etapie zakupu nieruchomości oraz na etapie sprzedaży. Wartość nieruchomości jest kształtowana m.in. przez następujące czynniki: lokalizację, atrakcyjność i funkcjonalność projektu architektonicznego oraz standard wykonania. Ewentualne nieprawidłowości lub błędne założenia dla wyceny nieruchomości mogą przyczynić się do nabycia nieruchomości po cenie zawyżonej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej, a w konsekwencji doprowadzić do pogorszenia rentowności działalności, sytuacji finansowej oraz perspektyw rozwoju Grupy Emitenta.

Czynnikiem ograniczającym ryzyko jest także doświadczenie i kompetencje pracowników Grupy Emitenta. Należy mieć jednak na uwadze, że wycena nieruchomości dokonywana jest na określonej dacie i nie ma gwarancji, że dane w niej zawarte precyzyjnie oddają wartość rynkową nieruchomości Grupy Emitenta na inny moment. W szczególności istnieje ryzyko, iż w wyniku zmian koniunktury i otoczenia rynkowego, pomimo dochowania należytej staranności w wycenie nieruchomości na moment jej zakupu, wartość rynkowa nieruchomości w późniejszym czasie – w tym na moment jej sprzedaży – będzie niższa.

2.1.11 Ryzyko niepozyskania nabywców sfinalizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego

Istnieje ryzyko niedostatecznego popytu na wytworzoną przez Grupę Emitenta przestrzeń użytkową przeznaczoną do sprzedaży dla klientów końcowych oraz na kompletne zrealizowane obiekty kierowane do inwestorów. Sytuacja taka może mieć miejsce np. w przypadku nietrafionej lokalizacji nieruchomości, pogorszenia się sytuacji rynkowej lub wystąpienia wad prawnych nieruchomości. Grupa Emitenta może być wówczas zmuszona do obniżenia ceny sprzedaży. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Grupa Emitenta, może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na zakładane wyniki finansowe Grupy Emitenta.

W celu ograniczenia tego ryzyka, Grupa Emitenta dochowuje należytej staranności, badając historyczne wyniki nieruchomości przed ich kupnem oraz szacuje potencjał ekonomiczny danego przedsięwzięcia w określonej lokalizacji. Czynnikiem ograniczającym niniejsze ryzyko są także doświadczenie i kompetencje kadry zarządzającej Grupy Emitenta.

2.1.12 Ryzyko związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi (zobowiązania podatkowe)

Emitent zawiera liczne umowy z podmiotami powiązanymi, przede wszystkim ze spółkami z Grupy Emitenta. Prawo podatkowe wymaga, aby wszelkie transakcje odbywały się na warunkach rynkowych. W przypadku, gdy transakcje zawierane są w oparciu o wartości nierynkowe, wówczas organy podatkowe mają kompetencję do określenia rynkowej wartości dochodu wynikającego z tych transakcji i określenia właściwej wysokości zobowiązania podatkowego, przy czym mogą także zastosować sankcję w postaci zwiększenia stawki podatkowej, według której opodatkowany będzie ten dochód. Grupa Emitenta zwraca uwagę na to, aby umowy z podmiotami powiązanymi, zawierane były na warunkach rynkowych oraz aby te warunki poparte

były analizami benchmarków. Ponadto wartość transakcji wewnątrzgrupowych nie jest na tyle duża, by ewentualne wyniki kontroli podatkowych mogły wpłynąć w sposób istotny na wyniki finansowe Grupy Emitenta.

2.1.13 Ryzyko utraty osób kluczowych

Grupa Emitenta uzależniona jest od osób kluczowych pełniących funkcje kierownicze, posiadających doświadczenie i kompetencje w zakresie prowadzenia działalności deweloperskiej, a w szczególności członków Zarządu. Odejście którejkolwiek z osób kluczowych może mieć negatywny wpływ na zdolność Grupy Emitenta do prowadzenia działalności, a w efekcie może mieć negatywny wpływ na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

2.1.14 Ryzyko związane z brakiem uzyskania odpowiednich zgód na koncentrację

Działalność Grupy Emitenta może wymagać uzyskania zgód właściwych organów na koncentrację. W szczególności, Grupa Emitenta zamierza realizować niektóre inwestycje w ramach wspólnych przedsięwzięć, co stanowi formę koncentracji w rozumieniu właściwych przepisów ochrony konkurencji i w niektórych przypadkach będzie wymagać zgłoszenia właściwemu organowi ochrony konkurencji oraz uzyskania odpowiedniej decyzji wyrażającej taką zgodę. Zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji, która została zgłoszona, są obowiązani do wstrzymania się od jej dokonania do czasu wydania stosownej decyzji o wyrażeniu zgody na dokonanie koncentracji lub upływu terminu, w jakim taka decyzja powinna zostać wydana. W szczególności, w przypadku dokonania koncentracji bez uzyskania wymaganej zgody, Prezes UOKiK może między innymi nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

2.1.15 Grupa Emitenta może stać się stroną sporów prawnych

Działalność Grupy Emitenta jest związana głównie z wynajmem, sprzedażą i zarządzaniem nieruchomościami, które wiążą się z pewną liczbą spraw sądowych oraz innych postępowań prawnych w ramach zwykłej działalności Grupy Emitenta. Nieruchomości Grupy Emitenta mogą być przedmiotem roszczeń, a Grupa Emitenta może zostać uznana za odpowiedzialną za zdarzenia na placach budowy, takie jak wypadki, urazy lub zgony swoich pracowników, pracowników swoich wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. Inne spory, w jakie Grupa Emitenta może być zaangażowana, obejmują na przykład spory z poszczególnymi mieszkańcami, dotyczące wymiany lub konserwacji urządzeń lub wykroczeń w lokalach mieszkalnych, spory związane z najmem oraz rozliczaniem opłat za media. Ze względu na powtarzalność sporów, w których Grupa Emitenta występuje jako strona, określone sytuacje/zdarzenia mogą wystąpić ponownie. Ponadto budowa obiektów i sprzedaż nieruchomości, wiąże się z ryzykiem podnoszenia roszczeń z tytułu wadliwości robót budowlanych, roszczeń o prace naprawcze w związku z wadami na takich nieruchomościach, w szczególności w ramach gwarancji. Grupa Emitenta nie może zapewnić, że takie roszczenia nie zostaną zgłoszone wobec niej w przyszłości lub że prace naprawcze, czy też inne, nie będą konieczne. Ponadto jeżeli aktywa Grupy Emitenta są przedmiotem roszczeń prawnych zgłoszonych przez osoby

trzecie i strony sporu nie doszły do porozumienia lub nie zawarto ugody, roszczenia te mogą m.in. w znaczącym stopniu opóźnić planowane działania Grupy Emitenta.

- 2.1.16 Grupa Emitenta może posiadać ubezpieczenie niewystarczające do pokrycia szkód poniesionych przez Grupę Emitenta lub do zaspokojenia roszczeń zgłaszanych przeciwko Grupie Emitenta oraz może z innych przyczyn nie uzyskać od ubezpieczyciela pokrycia szkód poniesionych przez Grupę Emitenta lub zaspokojenia roszczeń zgłaszanych przeciwko Grupie Emitenta

Nieruchomości Grupy Emitenta mogą zostać zniszczone lub uszkodzone z powodu wielu przewidywalnych lub nieprzewidywalnych okoliczności. Możliwe jest także poniesienie szkody przez osoby trzecie w wyniku zdarzeń, za które odpowiada Grupa Emitenta. Ze względu na zakres ochrony ubezpieczeniowej posiadanej obecnie przez Grupę Emitenta, istnieje ryzyko, że takie szkody lub roszczenia nie zostaną pokryte z ubezpieczenia, lub że zostaną tylko częściowo pokryte z ubezpieczenia. Niektóre rodzaje ryzyka nie podlegają ubezpieczeniu, a w przypadku innych rodzajów ryzyka koszty składek ubezpieczenia są niewspółmiernie wysokie w stosunku do prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka. Ochrona ubezpieczeniowa Grupy Emitenta może nie być wystarczająca, aby w pełni zrekompensować straty poniesione w związku z jej nieruchomościami. Inne czynniki, takie jak inflacja, zmiany w prawie budowlanym i wydanych na jego podstawie aktów wykonawczych oraz kwestie związane z ochroną środowiska także mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia będą niewystarczające do naprawy lub odtworzenia nieruchomości w przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia. Grupa Emitenta może ponieść znaczące straty lub szkody w swoich aktywach lub działalności, za które może nie uzyskać pełnego odszkodowania lub nie uzyskać go w ogóle.

2.2 Ryzyka związane z sytuacją majątkową i finansową Emitenta i jego Grupy Emitenta

2.2.1 Sytuacja społeczno-ekonomiczna

Na realizację założonych przez Grupę Emitenta celów strategicznych i osiągane przez niego wyniki finansowe oddziałują między innymi czynniki makroekonomiczne, których wpływ jest niezależny od działań Grupy Emitenta. Do tych czynników zaliczyć można: inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wzrostu produktu krajowego brutto, wzrostu realnych dochodów społeczeństwa, polityki podatkowej. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów, bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególnie istotne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu produktu krajowego brutto, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia, co w konsekwencji doprowadzi do spadku realnych dochodów ludności.

W czasie minionych kryzysów Polska gospodarka dowiodła, że jest stabilnym krajem, stosunkowo odpornym na zawirowania na rynkach światowych, co pozytywnie wpływa na zainteresowanie inwestorów światowych lokalnymi aktywami.

Dywersyfikacja działalności Grupy Emitenta, zarówno jeśli chodzi o obszary działalności, jak i etapy życia projektów nieruchomościowych pozwala uniezależnić się od bieżących wahań na rynku.

2.2.2 Ryzyko zmian stóp procentowych oraz wahań walutowych

Zmiany poziomu rynkowych stóp procentowych mogą negatywnie oddziaływać na wyniki finansowe Grupy Emitenta, która w znacznej części dla realizacji konkretnych zadań inwestycyjnych posilkuje się kredytami bankowymi oraz innymi instrumentami finansowymi. Co do zasady, kredyty Grupy Emitenta oparte o zmienne stopy procentowe zabezpieczane są transakcjami IRS. Poziom zalewarowania Grupy Emitenta oraz poszczególnych projektów pozostawia jej bezpieczny margines na wypadek zmian stóp WIBOR/LIBOR.

Znaczna część przychodów Grupy Emitenta wyrażona jest w walucie obcej. Przychody z działalności podmiotów zależnych prowadzących poszczególne obiekty handlowe i biurowe denominowane są w umowach najmu w walucie obcej EUR. Również kredyty inwestycyjne i budowlane denominowane są w EUR. Na poziomie projektu Grupa Emitenta w najszerszym możliwym zakresie stosuje mechanizmy naturalnego hedgingu, w pozostałych przypadkach zabezpiecza przepływy wykorzystując instrumenty pochodne. W skali Grupy Emitenta, dzięki przepływom w różnych walutach, możliwe jest pogłębienie naturalnego hedgingu dzięki przepływom między spółkami Grupy Emitenta. Grupa Emitenta nie dokonuje transakcji spekulacyjnych na rynku instrumentów pochodnych.

2.2.3 Ryzyko zmian regulacji prawnych, ryzyko rozwiązań lub wygaśnięcia podstaw prawnych użytkowania przez Grupę Emitenta nieruchomości

Istotne w działalności Grupy Emitenta są umowy, na mocy których Grupa Emitenta nabywa nieruchomości. Nierozwiązane do końca stosunki własnościowe mogą powodować ewentualne podważanie takiej umowy, co rodziłoby przejściowe trudności lub wyłączenie prowadzenia inwestycji zlokalizowanej na danej nieruchomości. Występująca w Polsce niestabilność regulacji prawnych dotyczących takich obszarów jak system podatkowy, system obrotu gospodarczego, przepisy dotyczące lokowania nieruchomości, w tym szczególnie obiektów handlowych, utrudniają prowadzenie przez przedsiębiorstwa długookresowej polityki gospodarczej, w tym planowanie i realizację wieloletnich przedsięwzięć inwestycyjnych. Zmiany przepisów prawnych mogą prowadzić do pogorszenia się kondycji przedsiębiorstw, a co za tym idzie obniżenia ich zdolności wywiązywania się ze zobowiązań, a przez to pogorszenia kondycji finansowej Emitenta.

2.2.4 Ryzyko wzrostu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego lub innych obciążeń publicznoprawnych związanych z nieruchomościami

Ponoszone przez Grupę Emitenta obciążenia publicznoprawne związane z nieruchomościami wzrastały historycznie oraz mogą wzrosnąć w przyszłości. W szczególności dotyczy to opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, która jest ustalana na podstawie wartości danej nieruchomości i stawki procentowej zależnej od przeznaczenia nieruchomości określonej w przepisach. Nie można wykluczyć, iż właściciel nieruchomości (Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki) będących w użytkowaniu wieczystym spółek z Grupy Emitenta dokona aktualizacji opłaty rocznej z urzędu. Aktualizacja taka może być dokonywana nie częściej niż raz na trzy lata, gdy wartość danej nieruchomości ulegnie zmianie. Jej celem jest dostosowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego do wartości nieruchomości. W przypadku aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

spółki z Grupy Emitenta będące użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą zostać obciążone znacznym wzrostem wysokości opłaty rocznej z tytułu korzystania z prawa użytkowania wieczystego, często w wysokości kilkukrotnie wyższej od dotychczasowej, lub innymi obciążeniami publicznoprawnymi związanymi z nieruchomościami. Wzrost opłat publicznoprawnych może być również następstwem zmian faktycznych dotyczących nieruchomości, w tym zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni użytkowych lub zmiany sposobu użytkowania nieruchomości, a także sprzedaży nieruchomości w ciągu pięciu lat od zmiany lub uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto jeżeli opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w Polsce zostaną podwyższone, nie można zapewnić, że Grupa Emitenta będzie mogła przenieść takie koszty w postaci podwyżki opłaty eksploatacyjnej, na najemców, ponieważ taki wzrost mógłby spowodować spadek konkurencyjności danej nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami, które nie są położone na nieruchomościach będących przedmiotem użytkowania wieczystego.

2.3 Ryzyka związane z Obligacjami

2.3.1 Ryzyko wcześniejszego wykupu w wyniku naruszenia Warunków Emisji lub wystąpienia ustawowej przesłanki wymagalności obligacji

W przypadku wystąpienia przypadku naruszenia Warunków Emisji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. Dodatkowo, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w Ustawie o Obligacjach, mogą one podlegać natychmiastowemu wykupowi.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

2.3.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową. W okresie, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji, wartość rynkowa Obligacji co do zasady nie powinna wzrosnąć znacząco ponad wartość, po której Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu. Taka sytuacja może nastąpić również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jego alternatywne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie (nawet uwzględniając premię wypłaconą Obligatariuszowi przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji) Obligatariusz może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby mu stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

2.3.3 Ryzyko związane ze skutecznością zastawów na prawach komandytariusza i komplementariusza

O ile istnieją liczne przykłady wpisu do rejestru zastawów zastawu na prawach komandytariusza oraz komplementariusza, to w doktrynie istnieją spory, co do

dopuszczalności ustanawiania obciążeń na prawach komplementariusza i komandytariusza w spółce osobowej. Poza tym, nie ma wspólnego stanowiska co do prawidłowego opisu przedmiotu takich obciążeń.

Prawa komplementariusza i komandytariusza w spółce komandytowej nie mogą być oddzielone od ich obowiązków (tak jak w przypadku spółki akcyjnej lub spółki z ograniczoną odpowiedzialnością). Z chwilą egzekwowania zastawu rejestrowego na udziale komplementariusza i komandytariusza w spółce komandytowej poprzez sprzedaż takiego udziału w spółce może wystąpić ryzyko, że nabywca nie tylko nabędzie prawa, lecz także przejmie obowiązki odpowiednio komplementariusza lub komandytariusza. Z tego powodu ta forma egzekucji może być trudna do zastosowania w praktyce (poprzez to, że potencjalni nabywcy praw odpowiednio komplementariusza lub komandytariusza nie będą zainteresowani wstąpieniem również w ich obowiązki wynikające z umowy spółki komandytowej).

2.3.4 Ryzyko związane z wykonywaniem praw głosu przez Administratora Zastawu

Wykonywanie przez Administratora Zastawu praw głosu w spółce, której udziały zostały obciążone zastawami, może zostać uznane za zmianę kontroli w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W związku z tym, w celu wykonania praw głosu (na podstawie pełnomocnictwa lub w inny sposób) Administrator Zastawu może być zobowiązany do uzyskania decyzji organu antymonopolowego, co w najgorszym przypadku może uniemożliwić egzekucję z tego aktywa w przypadku wydania przez organ antymonopolowy decyzji negatywnej.

2.3.5 Ryzyko związane z określeniem pierwszeństwa zaspokojenia z zastawów

Rejestr zastawów rejestrowych ujawnia jedynie te zastawy, które zostały już wpisane, natomiast badając ten rejestr niekoniecznie można uzyskać informacje, czy zostały złożone jakiegokolwiek wnioski o wpis zastawów do rejestru. Powstaje w związku z tym ryzyko dotyczące braku możliwości definitywnego określenia pierwszeństwa zaspokojenia z zastawu w oparciu o odpisy z tego rejestru. Ponadto, analiza informacji w centralnej informacji zastawów rejestrowych wymaga wprowadzenia dokładnych danych poszukiwanego podmiotu (wpisanych dokładnie w ten sam sposób, jak odpowiednie wpisy w tych rejestrach, które będą poszukiwane). Dodane lub pominięte spacje, przecinki, kreski, cyfry lub znaki oraz inne różnice w opisie pól poszukiwania spowodują, że wynik wyszukiwania będzie fałszywie negatywny. Wobec powyższego, istnieje ryzyko, że w centralnej informacji zastawów rejestrowych mogą być dokonane wpisy zastawów rejestrowych niewykazane w odpisach (wypisach) otrzymanych z sądu rejestrowego.

2.3.6 Ryzyko braku działania Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu oraz upadłości Administratora Zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza, środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez Administratora Hipoteki, Administratora Zastawu oraz Administratora Zabezpieczeń. W efekcie taki Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego Administratora, nienależytym działaniem danego administratora,

czasowym brakiem Administratora w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

Ponadto, o ile do masy upadłości Administratora Zastawu i Administratora Hipoteki nie wchodzi kwota uzyskana z tytułu realizacji, odpowiednio, Zastawu Rejestrowego lub Hipoteki, w części przypadającej zgodnie z umową powołującą Administratora pozostałym wierzycielom, artykuł 63 Prawa Upadłościowego nie przewiduje podobnego wyłączenia dla kwot uzyskiwanych z tytułu realizacji zabezpieczeń przez Administratora Zabezpieczeń. Istnieje więc ryzyko, że środki uzyskane z egzekucji z tytułu poręczeń wejdą do masy upadłości Administratora Zabezpieczeń, a w konsekwencji ich przekazanie Obligatariuszom będzie opóźnione lub wyłączone.

2.3.7 Ryzyko związane z brakiem możliwości precyzyjnego określenia czasu trwania egzekucji zabezpieczeń w ramach sądowego postępowania egzekucyjnego

Oświadczenia i umowy ustanawiające hipoteki oraz zastawy rejestrowe przewidują, że egzekucja z tych zabezpieczeń może nastąpić jedynie poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami kodeksu postępowania cywilnego, przez co postępowanie egzekucyjne może być uzależnione od terminów podejmowania czynności przez sądy i inne organy państwowe, których precyzyjne określenie może być bardzo trudne.

2.3.8 Ryzyko związane z postępowaniem egzekucyjnym wszczętym przez komornika działającego na zlecenie osoby trzeciej w stosunku do aktywów będących przedmiotem zabezpieczenia Obligacji

Rozpoczęcie przez osobę trzecią postępowania egzekucyjnego wobec Emitenta lub Poręczycieli (działających jako zastawcy) może prowadzić do zajęcia przez komornika sądowego prowadzącego postępowanie egzekucyjne na zlecenie tej osoby trzeciej części lub całości przedmiotu zastawu rejestrowego ustanowionego na rzecz Administratora Zastawu. Administrator Zastawu nie będzie mógł przyłączyć się do takiego postępowania egzekucyjnego z tego aktywa do momentu, w którym zabezpieczona wierzytelność Administratora Zastawu stanie się wymagalna po takim zajęciu. W praktyce może to ograniczyć zakres zabezpieczenia ustanowionego na podstawie odpowiednich umów zastawów rejestrowych zabezpieczających wierzytelności z tytułu Obligacji lub z tytułu Poręczenia oraz negatywnie wpłynąć na możliwość zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z zabezpieczeń objętych takim zastawem.

2.3.9 Ryzyko utraty ważności zabezpieczeń w związku z tzw. stanem nadzabezpieczenia

W świetle sformułowanych poglądów dotyczących tzw. nadzabezpieczenia oraz ostatnich zmian do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zabezpieczenia skutkujące nadmiernym zabezpieczeniem mogą zostać podważone przez sąd na wniosek właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką w odpowiednim postępowaniu sądowym jako bezskuteczne w całości lub częściowo. Tego typu postępowania są w praktyce prowadzone bardzo rzadko, stąd prawdopodobieństwo wystąpienia niniejszego ryzyka jest ograniczone. Z kolei utrata ważności zabezpieczeń w wyniku orzeczenia sądu może prowadzić do naruszenia Warunków Emisji Obligacji

oraz postanowień odpowiednich umów zabezpieczeń i wcześniejszego wykupu obligacji.

2.3.10 Ryzyko związane z brakiem ustanowienia zabezpieczeń Obligacji w terminach wskazanych w warunkach emisji

Hipoteka i zastaw rejestrowy powstają dopiero po ich wpisie, odpowiednio, do księgi wieczystej lub rejestru zastawów – samo podpisanie umów zabezpieczeń nie ustanawia zabezpieczeń. Warunki Emisji Obligacji przewidują, że Hipoteki i Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym zostaną ustanowione w terminie sześciu miesięcy od dnia emisji pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji. Mając na uwadze długość postępowań rejestrowych istnieje ryzyko, że zabezpieczenia nie zostaną ustanowione tym terminie, co może prowadzić do naruszenia Warunków Emisji Obligacji w tym zakresie.

2.3.11 Ryzyko utraty ważności zabezpieczeń w związku z wszczęciem postępowania upadłościowego Emitenta i Poręczycieli

Zgodnie z artykułem 128 Prawa Upadłościowego, czynności prawne odpłatne dokonane przez upadłego, będącego spółką, w terminie sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości z jej współnikami, ich reprezentantami lub ich małżonkami, jak również ze spółkami powiązanymi, ich współnikami, reprezentantami lub małżonkami tych osób są bezskuteczne w stosunku do masy upadłości. Przepis ten stosuje się także do czynności upadłego będącego spółką, których dokonał z inną spółką, jeżeli jedna z nich była spółką dominującą. W związku z tym, ustanowienie zabezpieczeń przez Poręczycieli może być uznane za bezskuteczne, jeżeli wniosek o ogłoszenie upadłości byłby złożony w terminie sześciu miesięcy od daty ustanowienia zabezpieczeń. Z tego względu otworzenie w stosunku do Emitenta lub Poręczycieli postępowania upadłościowego może powodować utratę ważności zabezpieczeń ustanowionych w terminach wskazanych powyżej, co w konsekwencji może prowadzić do naruszenia Warunków Emisji Obligacji oraz postanowień odpowiednich umów zabezpieczeń i wcześniejszego wykupu obligacji.

Ponadto, sędzia-komisarz na wniosek syndyka, nadzorcy sądowego albo zarządcy uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym lub hipoteką morską, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia. Bez względu na wysokość świadczenia otrzymanego przez upadłego sędzia-komisarz uzna za bezskuteczne obciążenia, o których mowa powyżej, jeżeli obciążenia te zabezpieczają długi osób, o których mowa w art. 128 Prawa Upadłościowego. Z tego względu otworzenie w stosunku do Poręczycieli postępowania upadłościowego może powodować utratę ważności zabezpieczeń ustanowionych w okolicznościach wskazanych powyżej, co w konsekwencji może prowadzić do naruszenia Warunków Emisji Obligacji oraz postanowień odpowiednich umów zabezpieczeń i wcześniejszego wykupu obligacji.

2.3.12 Ryzyko utraty ważności zabezpieczeń w związku z wszczęciem postępowania sanacyjnego

Na podstawie przepisu art. 304 Prawa Restrukturyzacyjnego, które weszło w życie w dniu 1 stycznia 2016 roku, bezskuteczne w stosunku do masy sanacyjnej są zabezpieczenia, które nie zostały ustanowione bezpośrednio w związku z otrzymaniem przez dłużnika świadczenia, ustanowione przez dłużnika w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego. Bezskuteczne w stosunku do masy sanacyjnej są zabezpieczenia w części, która w dniu ustanowienia zabezpieczenia przewyższa więcej niż o połowę wartość zabezpieczonego świadczenia otrzymanego przez dłużnika wraz z roszczeniami o świadczenie uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę ustanowienia zabezpieczenia ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego. Do poręczeń powyższe przepisy stosuje się odpowiednio. Z tego względu otwarcie w stosunku do Emitenta lub Poręczycieli postępowania sanacyjnego może powodować utratę ważności zabezpieczeń ustanowionych w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego, co w konsekwencji może prowadzić do naruszenia Warunków Emisji Obligacji oraz postanowień odpowiednich umów zabezpieczeń i wcześniejszego wykupu obligacji.

2.3.13 Ryzyko związane z odwołaniem pełnomocnictw udzielonych na rzecz Administratora Zastawu

Powołanie pełnomocnika może zostać odwołane w każdym czasie (nawet, jeśli zostało określone jako nieodwołalne), a prawo drugiej strony do powołania pełnomocnika do występowania w imieniu drugiej strony (lub jej prawo do występowania w imieniu tej strony) może zostać zakwestionowane. Nieodwołalny charakter pełnomocnictw udzielonych przez Emitenta i Poręczycieli działających jako zastawcy na podstawie umów zastawów rejestrowych może zostać podważony ze względu na fakt, że stosunek prawny stanowiący podstawę do udzielenia tych pełnomocnictw nie uzasadnia jego nieodwołalnego charakteru. Pełnomocnictwa są częścią zabezpieczeń ustanowionych na podstawie umów zastawów rejestrowych, co powinno stanowić uzasadnienie ich nieodwołalnego charakteru, niemniej jednak wynik ewentualnego sporu w tej sprawie nie jest jednoznaczny. Odwołanie pełnomocnictw może zostać uznane za naruszenie Warunków Emisji oraz postanowień umowy zastawu i w konsekwencji prowadzić do wcześniejszego wykupu obligacji.

2.4 Ryzyka związane z notowaniem Obligacji w ASO BondSpot oraz ASO GPW

2.4.1 Ryzyko braku płynności

W związku z dopuszczeniem Obligacji do obrotu w ASO BondSpot oraz ASO GPW, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez Bondspot

BondSpot jako organizator ASO BondSpot ma prawo, zgodnie z § 13 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu ("**RASO BondSpot**"), zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek Emitenta;
- (b) w przypadku uznania, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;

W przypadkach określonych przepisami prawa BondSpot może zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

2.4.3 Ryzyko nałożenia kary pieniężnej przez BondSpot

Zgodnie z § 20b ust. 1 RASO BondSpot, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na ASO BondSpot lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V RASO BondSpot, w szczególności obowiązki określone w §§ 18 - 20a, BondSpot może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- (a) upomnieć Emitenta;
- (b) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

Bondspot jako organizator ASO Bondspot, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z § 20b ust. 3 RASO BondSpot, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w RASO BondSpot, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 20b ust. 2 RASO Bondspot Bondspot jako organizator ASO Bondspot może:

- (a) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 20b ust. 1 pkt 2) RASO BondSpot nie może przekraczać 50.000 PLN;
- (b) zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w alternatywnym systemie;
- (c) wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes

inwestorów, BondSpot na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego ("**KNF**"), wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, BondSpot jako organizator alternatywnego systemu obrotu, na żądanie KNF, może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc w przypadku, gdy obrót tymi instrumentami jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu lub naruszenia interesów inwestorów.

2.4.4 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez GPW

GPW jako organizator ASO GPW ma prawo, zgodnie z § 11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu ("**RASO GPW**"), zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek Emitenta;
- (b) w przypadku uznania, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;

Zgodnie z § 17c ust. 1 RASO GPW, GPW jako organizator ASO GPW, w przypadku kiedy Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V RASO GPW dotyczących m.in. obowiązków informacyjnych Emitenta, przestrzegania zasad i przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu oraz obowiązku informowania organizatora alternatywnego systemu obrotu o planach związanych z emitowaniem instrumentów dłużnych, może w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- (a) upomnieć Emitenta;
- (b) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

GPW jako organizator ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z §17c ust. 3 RASO GPW, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone w RASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 RASO GPW, GPW jako organizator ASO GPW może:

- (a) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) RASO GPW nie może przekraczać 50.000 PLN;
- (b) zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w alternatywnym systemie;
- (c) wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

2.4.5 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO Bondspot

Zgodnie z § 14 ust. 2 RASO BondSpot, Bondspot wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

- (a) w przypadkach określonych przepisami prawa;
- (b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- (c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- (d) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 14 ust. 1 RASO BondSpot, Bondspot może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków;
- (b) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- (c) wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania;
- (d) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, Bondspot może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF organizator alternatywnego systemu obrotu, wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

2.4.6 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO GPW

Zgodnie z § 12 ust. 2 RASO GPW, GPW wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

- (a) w przypadkach określonych przepisami prawa;
- (b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- (c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- (d) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszeniu tej upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 1 RASO GPW, GPW może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków;
- (b) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- (c) wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania;
- (d) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta;
- (e) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF organizator alternatywnego systemu obrotu, wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

2.4.7 Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu

opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

2.4.8 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 polegające na wymogu informowania KNF przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 100.000 PLN.

3. **OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE
ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM**

Emitent oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominęto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Warszawa, dnia 4 marca 2016 roku,


Barbara Sikora
PREZES ZARZĄDU

4. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZONYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1 Cel emisji

Zgodnie z punktem 14 Suplementu Emisyjnego będącego częścią Warunków Emisji stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego, celem emisji Obligacji jest finansowanie lub refinansowanie bieżącej działalności grupy Griffin.

4.2 Wielkość emisji

W ramach serii 1A Emitent wyemitował 1.470 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 100.000 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 147.000.000 PLN.

4.3 Wartość nominalna i cena emisyjna instrumentów dłużnych

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100.000 PLN.

Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100.000 PLN.

4.4 Wyniki subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach. Przydział Obligacji nastąpił w dacie przydziału wskazanej w punkcie 4.4.2, w związku z czym Emitent nie podejmował uchwał o dokonaniu przydziału. Poniżej zamieszczono informacje związane z przeprowadzeniem emisji Obligacji:

4.4.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

(a) Data rozpoczęcia subskrypcji: 23 grudnia 2015 r.

(b) Data zakończenia subskrypcji: 29 grudnia 2015 r.

4.4.2 Data przydziału instrumentów dłużnych

Przydział instrumentów dłużnych nastąpił w dniu 29 grudnia 2015 r.

4.4.3 Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą

1.470 sztuk Obligacji.

4.4.4 Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy

W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie dokonywano redukcji przydzielonych Obligacji.

4.4.5 Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży

W ramach przeprowadzonej subskrypcji zostało przydzielonych 1.470 sztuk Obligacji.

4.4.6 Cena, po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 100.000 PLN.

4.4.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach

Na koniec dnia emisji Obligacji, Obligacje posiadało łącznie 63 podmioty wyłonione uprzednio w procesie budowy książki popytu. Natomiast od strony technicznej proces sprzedaży przebiegł poprzez objęcie w drodze zapisów wyemitowanych Obligacji przez dealera emisji (na rynku pierwotnym), który jeszcze w tym samym dniu odsprzedał Obligacje docelowym inwestorom (na rynku wtórnym).

4.4.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach

Na koniec dnia emisji Obligacji, Obligacje posiadało łącznie 63 podmioty wyłonione uprzednio w procesie budowy książki popytu. Natomiast od strony technicznej proces sprzedaży przebiegł poprzez objęcie w drodze zapisów wyemitowanych Obligacji przez dealera emisji (na rynku pierwotnym), który jeszcze w tym samym dniu odsprzedał Obligacje docelowym inwestorom (na rynku wtórnym).

4.4.9 Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)

Nie dotyczy. Emitent nie zawarł umów o subemisję.

4.4.10 Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów:

(a) przygotowanie i przeprowadzenie oferty:

1.153.000 PLN

(b) wynagrodzenie subemitentów, dla każdego oddzielnie:

nie dotyczy;

(c) sporządzenie dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa:

2.720.000 PLN

(d) promocja oferty:

nie dotyczy.

Metoda rozliczenia powyższych kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta: powyższe koszty będą rozliczane w czasie przez okres, na jaki zostały wyemitowane Obligacje. W sprawozdaniu finansowym zostaną zaprezentowane jako rozliczenia międzyokresowe, a następnie proporcjonalnie ujmowane w rachunku wyników.

4.5 Warunki wykupu

Emitent wykupi Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu, tj. 29 grudnia 2017 r. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze posiadający Obligacje na swoim rachunku papierów wartościowych w KDPW na sześć dni roboczych przed Dniem Wykupu, tj. w dniu 19 grudnia 2017 r.

Emitent zgodnie z punktem 4.3. Warunków Emisji Obligacji ma prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu.

4.5.1 Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta

- (a) Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego proporcjonalnego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 60 dni oraz nie później niż 30 dni przed Dniem Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w punkcie 4.3 Warunków Emisji ("**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu**"). Dzień Wcześniejszego Wykupu musi być Dniem Płatności Odsetek. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi na zasadach określonych w Warunkach Emisji. Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Dzień Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w punkcie 4.3 Warunków Emisji, w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu skierowanym do Obligatariuszy.
- (b) Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie następny najbliższy Dzień Roboczy.
- (c) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwała w Dniu Płatności Odsetek przypadającym 12 lub 18 miesięcy po Dniu Emisji Obligacji. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz kwotę Premii, w wysokości (i) 0,80% w przypadku wykupu w Dniu Płatności Odsetek przypadającym 12 miesięcy po Dniu Emisji; (ii) 0,40% w przypadku wykupu w Dniu Płatności odsetek przypadającym 18 miesięcy po Dniu Emisji. Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu

może zostać wykonana wyłącznie w odniesieniu do co najmniej 25% (słownie: dwudziestu pięciu procent) łącznej liczby Obligacji danej Serii wyemitowanych w Dniu Emisji, przy czym jeżeli liczba Obligacji jest niewystarczająca na dokonanie takiego wykupu, Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu może zostać wykonana wyłącznie w odniesieniu do wszystkich Obligacji takiej Serii.

- (d) Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO BondSpot oraz ASO GPW. Zgodnie z § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, obrót Obligacjami zostanie zawieszony począwszy od trzeciego dnia roboczego poprzedzającego dzień ustalenia praw do wykupu w ramach wcześniejszego wykupu Obligacji do dnia wcześniejszego wykupu.

4.5.2 Obowiązkowy wcześniejszy wykup Obligacji przez Emitenta w wyniku zwolnienia Zabezpieczenia

W przypadku wykreślenia Hipotek na Nieruchomości z odpowiednich rejestrów zgodnie z punktem 2.4.10 i 2.4.11 Warunków Emisji, Emitent dokona wcześniejszego całkowitego lub częściowego proporcjonalnego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu ("**Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń**") ze środków stanowiących Kwotę Depozytu zdeponowaną na Rachunku Zastrzeżonym. Emitent dokona częściowego proporcjonalnego Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń w kwocie która zapewni, że w wyniku takiego wykupu Wskaźnik Nadzabezpieczenia nie będzie niższy niż 1,8 ("**Kwota Utrzymania Wskaźnika**"). W przypadku, w którym środki zdeponowane na Rachunku Zastrzeżonym nie będą wystarczające na dokonanie częściowego proporcjonalnego Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w wysokości Kwoty Utrzymania Wskaźnika różnica pomiędzy Kwotą Utrzymania Wskaźnika a Kwotą Depozytu zdeponowaną na Rachunku Zastrzeżonym zostanie pokryta ze środków własnych Emitenta. Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń nastąpi w najbliższym Dniu Płatności Odsetek ("**Najbliższy Dzień Płatności Odsetek**") przypadającym po dniu uprawomocnienia się postanowień o wykreśleniu odpowiedniej Hipoteki na danej Nieruchomości ("**Data Uprawomocnienia**"), zgodnie z regulacjami mającymi zastosowanie do KDPW. Jeżeli zgodnie z regulacjami mającymi zastosowanie do KDPW Data Uprawomocnienia będzie przypadająca w okresie uniemożliwiającym Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń w Najbliższym Dniu Płatności Odsetek to Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń nastąpi w kolejnym Dniu Płatności Odsetek przypadającym bezpośrednio po Najbliższym Dniu Płatności Odsetek.

Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie następny najbliższy Dzień Roboczy. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

W przypadku wystąpienia Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń, Emitent wykupi Obligacje za pośrednictwem KDPW poprzez odpowiedni przelew Kwoty Depozytu zdeponowanej na Rachunku Zastrzeżonym (przelew środków z Rachunku Zastrzeżonego na odpowiedni rachunek KDPW w związku z Obowiązkowym Wcześniejszym Wykupem w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń zostanie dokonany przez podmiot prowadzący Rachunek Zastrzeżony, zgodnie z postanowieniami umowy Rachunku Zastrzeżonego).

4.5.3 Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi Podstawa Wcześniejszego Wykupu wskazana w punkcie 8.4 Warunków Emisji (*Niewywiązanie się z obowiązków informacyjnych*), 8.5 Warunków Emisji (*Prowadzenie działalności w stosunku do Nieruchomości obciążonych Hipoteką*), 8.6 Warunków Emisji (*Nieskuteczność Zabezpieczeń*), 8.7 Warunków Emisji (*Naruszenie Wskaźnika*), 8.8 Warunków Emisji (*Brak obrotu w ASO*), 8.9 Warunków Emisji (*Zadłużenie Finansowe Poręczyciela*), 8.10 Warunków Emisji (*Przeniesienie siedziby lub głównego ośrodka podstawowej działalności Emitenta za granicę*), 8.11.2 Warunków Emisji lub 8.13.2 Warunków Emisji Obligatariusze będą mieli prawo żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały upoważniającej Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji.

Jeśli:

- (a) Emitent (i) jest w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, lub (ii) z przyczyn niezawinionych przez Emitenta, Emitent opóźnia się dłużej niż trzy dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji;
- (b) Emitent:
 - (i) nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza,
 - (ii) uniemożliwi zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy, lub
 - (iii) nie przekaze oświadczenia, o którym mowa w punkcie 21.2.3 Warunków Emisji;
- (c) wystąpi którakolwiek z Podstaw Wcześniejszego Wykupu nie będąca Podstawą Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w punkcie 9.1 Warunków Emisji; lub
- (d) Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę upoważniającą Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji w

związku z wystąpieniem którejkolwiek Podstawy Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w punkcie 9.1 Warunków Emisji,

wówczas każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi pisemne żądanie natychmiastowego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazywać podstawę żądania natychmiastowego wykupu, (ii) dostarczyć Świadczenie Depozytowe (z terminem ważności do Dnia Wcześniejszej Wymagalności), oraz (iii) dostarczyć Certyfikat Rezydencji Podatkowej (o ile chce skorzystać z obniżonej stawki Podatku Dochodowego lub zwolnienia z pobrania takiego podatku przez Emitenta). Skuteczne doręczenie żądania natychmiastowego wykupu Obligacji powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w terminie dwóch Dni Roboczych od dnia złożenia takiego żądania ("**Dzień Wcześniejszej Wymagalności**"), w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosła od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty Wcześniejszej Wymagalności musi być zapłacona przez Emitenta Obligatariuszowi, który złożył żądanie wcześniejszego wykupu w Dniu Wcześniejszej Wymagalności bez dodatkowych działań lub formalności.

Wcześniejszy wykup dokonywany jest zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW.

4.5.4 Natychmiastowy wcześniejszy wykup obligacji w przypadku wystąpienia likwidacji, zmiany formy prawnej Emitenta lub braku ustanowienia zabezpieczeń

Zgodnie z punktem 10 Warunków Emisji Obligacji w dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną wraz z Kwotą Odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji do dnia otwarcia likwidacji (z wyłączeniem tego dnia).

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Jeżeli Emitent nie ustanowi wszystkich Hipotek z najwyższym pierwszeństwem w terminie sześciu miesięcy od Dnia Emisji pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne. Za ustanowienie Hipotek w tym terminie uważa się przekazanie Agentowi prawomocnych postanowień sądu o wpisie hipotek wraz z odpisem właściwej księgi wieczystej oraz zawiadomienia z sądu o wykreśleniu hipotek zabezpieczających Istniejące Zobowiązania.

Jeżeli Emitent nie ustanowi Zastawu na Rachunku Zastrzeżonym z najwyższym pierwszeństwem w terminie sześciu miesięcy od Dnia Emisji

pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne. Za ustanowienie Zastawów w tym terminie uważa się przekazanie Agentowi prawomocnych postanowień sądu o wpisie zastawów.

Szczegółowy opis warunków wykupu oraz warunków wcześniejszego wykupu obligacji znajduje się w punkcie 4, 8, 9, 10, 11 Warunków Emisji Obligacji.

4.5.5 Wystąpienie przesłanek Wcześniejszego Wykupu Obligacji

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły jakiegokolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

4.6 Warunki wypłaty oprocentowania

4.6.1 Płatność Kwoty Odsetek

Zgodnie z punktem 3 Warunków Emisji, Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia). W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza w Dniu Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 3 Warunków Emisji (*Oprocentowanie*). Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z odpowiednimi zasadami stosującymi się do KDPW.

4.6.2 Okresy Odsetkowe

Okres odsetkowy oznacza okres od Dnia Emisji (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), wskazany w Suplemencie Emisyjnym ("**Okres Odsetkowy**").

4.6.3 Naliczanie odsetek

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe od niezapłaconej Należności Głównej naliczane od dnia powstania opóźnienia (włącznie) do dnia zapłaty (z wyłączeniem tego dnia).

W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) albo Dnia Emisji (włącznie) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

4.6.4 Obliczenie Kwoty Odsetek

W Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

$$KO = SP \times WN \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP oznacza wyrażoną w procentach Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.5 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) Warunków Emisji;

WN oznacza Należność Główną każdej Obligacji;

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

4.6.5 Ustalenie Stopy Procentowej

Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę, która wynosi 5,00 (rocznie). Stopa Procentowa dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 6,72%.

Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) podanej przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony "WIBO" lub każdego jej oficjalnego następcy dla 3-miesięcznych depozytów, wyrażonych w PLN z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego (bądź o innej godzinie, o której fixing jest danego dnia dokonywany zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania stawki WIBOR), publikowanych w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. W przypadku, gdy stawka WIBO będzie niższa od zera, Stopa Bazowa będzie wynosić zero.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna o godzinie 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona przez Agent Kalkulacyjny w oparciu o stopy procentowe dla 3-miesięcznych depozytów, oferowane w tym czasie przez każdy z Banków Referencyjnych pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim przypadku Stopa Bazowa będzie to średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005% będzie zaokrąglone w górę).

W przypadku, gdy Stopa Procentowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Procentowa zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej równej stawce WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony "WIBO" lub każdego jej oficjalnego następcy dla 3-miesięcznych depozytów wyrażonych w PLN.

Informacje odnośnie wysokości Stopy Procentowej będą dokonywane zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW i ASO.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z odpowiednimi zasadami stosującymi się do KDPW.

Dni Ustalenia Stopy Procentowej, Dni Płatności Odsetek oraz Dni Ustalenia Praw do Świadczeń dla Obligacji serii A1 przypadają:

Nr Okresu Odsetkowego	Początek okresu odsetkowego	Koniec okresu odsetkowego	Dzień ustalenia stopy procentowej dla Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń
1.	29 grudnia 2015 r.	28 marca 2016 r.	23 grudnia 2015 r.	29 marca 2016 r.	18 marca 2016 r.
2.	29 marca 2016 r.	28 czerwca 2016 r.	23 marca 2016 r.	29 czerwca 2016 r.	21 czerwca 2016 r.
3.	29 czerwca 2016 r.	28 września 2016 r.	24 czerwca 2016 r.	29 września 2016 r.	21 września 2016 r.
4.	29 września 2016 r.	28 grudnia 2016 r.	26 września 2016 r.	29 grudnia 2016 r.	20 grudnia 2016 r.
5.	29 grudnia 2016 r.	28 marca 2017 r.	23 grudnia 2016 r.	29 marca 2017 r.	21 marca 2017 r.
6.	29 marca 2017 r.	28 czerwca 2017 r.	24 marca 2017 r.	29 czerwca 2017 r.	21 czerwca 2017 r.
7.	29 czerwca 2017 r.	28 września 2017 r.	26 czerwca 2017 r.	29 września 2017 r.	21 września 2017 r.
8.	29 września 2017 r.	28 grudnia 2017 r.	26 września 2017 r.	29 grudnia 2017 r.	19 grudnia 2017 r.

4.7 Wysokość i forma zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

4.7.1 Zabezpieczenia

Roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji zabezpieczone są (i) Poręczeniami, (ii) Hipotekami, (iii) Zastawami oraz (iv) Oświadczeniami o Poddaniu się Egzekucji, z tym zastrzeżeniem, że Hipoteki, Zastawy na Prawach oraz Zastawy na Udziałach zabezpieczają także roszczenia z odpowiednich Poręczeń (w zależności od przypadku), a wymienione zabezpieczenia stanowią również zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy posiadających pozostałe obligacje emitowane w ramach Programu Emisji. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego w ramach Programu Emisji Emitent nie dokonywał emisji obligacji innych niż Obligacje objęte niniejszym Dokumentem Informacyjnym.

Zabezpieczenia są ustanowione odpowiednio na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu działających na rachunek Obligatariuszy oraz innych obligatariuszy posiadających obligacje emitowane w ramach Programu Emisji.

Obligatariusze mogą skorzystać z zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji, pod warunkiem doręczenia instrukcji egzekucyjnej, sporządzonej zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 9 do Warunków Emisji, odpowiednio (i) Administratorowi Zabezpieczeń (w przypadku egzekucji z Poręczeń), (ii) Administratorowi Hipoteki (w przypadku egzekucji z Hipotek), (iii) Administratorowi Zastawu (w przypadku egzekucji z Zastawów), z kopią do pozostałych Administratorów.

4.7.2 Wysokość i forma zabezpieczenia

(a) Poręczenia Poręczycieli Grupy A

- (i) wysokość zabezpieczenia każdego poręczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowy poręczenia z dnia 14 grudnia 2015 r. rządzone prawem polskim zawarte w formie pisemnej pomiędzy każdym z Poręczycieli Grupy A a Administratorem Zabezpieczeń, dla których sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście miasta stołecznego Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów z nich wynikających lub z nimi związanych;
- (iii) przedmiot zabezpieczenia: wszelkie wierzytelności Obligatariuszy wobec Emitenta wynikające z Obligacji;
- (iv) warunki zabezpieczenia: bezwarunkowe poręczenia udzielone przez każdego z Poręczycieli Grupy A zgodnie z art. 876 Kodeksu Cywilnego, na podstawie których każdy z poręczycieli jest odpowiedzialny jak współdłużnik solidarny. Dany Poręczyciel Grupy A jest zobowiązany do wykonania zobowiązania wynikającego z jego poręczenia na pierwsze żądanie Administratora Zabezpieczeń złożone Emitentowi i danemu Poręczycielowi Grupy A;
- (v) administrator zabezpieczeń: funkcję administratora zabezpieczeń pełni kancelaria prawnicza DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 87, 00-844 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Ludomir Biedecki, tel.: +48 22 378 85 00, email: lbiedecki@djbw.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zabezpieczeń z dnia 14 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń;

(b) Poręczenia Poręczycieli Grupy B

- (i) wysokość zabezpieczenia każdego poręczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowy poręczenia z dnia 14 grudnia 2015 r. rządzone prawem polskim zawarte w formie pisemnej pomiędzy każdym z Poręczycieli Grupy B a Administratorem Zabezpieczeń, dla których sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście miasta stołecznego Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów z nich wynikających lub z nimi związanych;
- (iii) przedmiot zabezpieczenia: wszelkie wierzytelności Obligatariuszy wobec Emitenta wynikające z Obligacji;
- (iv) warunki zabezpieczenia: bezwarunkowe poręczenia udzielone przez każdego z Poręczycieli Grupy B zgodnie z art. 876 Kodeksu Cywilnego, na podstawie których każdy z poręczycieli jest odpowiedzialny jak współdłużnik solidarny. Dany Poręczyciel Grupy B jest zobowiązany do wykonania zobowiązania wynikającego z jego poręczenia na pierwsze żądanie Administratora Zabezpieczeń złożone Emitentowi i danemu Poręczycielowi Grupy B. Łączna kwota należna do zapłaty przez Bianco SCSp na podstawie umowy poręczenia będzie w każdym czasie ograniczona, bez podwójnego liczenia, do łącznej kwoty nieprzekraczającej sumy: (i) wszelkich wpływów z Obligacji otrzymanych bezpośrednio lub pośrednio przez Bianco SCSp (ii) wszelkich wpływów z Obligacji otrzymanych przez którąkolwiek spółkę zależną Bianco SCSp (*filiales*, w rozumieniu art. 311 (2) luksemburskiej ustawy z dnia 10 sierpnia 1915 r. dotyczącej spółek handlowych, ze zm.) na podstawie umowy poręczenia, (iii) każdego długu Bianco SCSp podporządkowanego w prawie do spłaty (ustawowo bądź na mocy porozumienia co do pierwszeństwa zapłaty) w stosunku do wierzytelności Obligatariuszy i Administratora Zabezpieczeń na podstawie umowy poręczenia, oraz (iv) 95 procent funduszy własnych Bianco SCSp (*capitaux propres*, o których mowa w art. 34 luksemburskiej ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. dotyczącej rejestru handlu i spółek oraz rachunkowości i rocznych sprawozdań przedsiębiorstw, ze zm.), wykazanych w ostatnim rocznym sprawozdaniu Bianco SCSp dostępnym na dzień płatności na podstawie umowy poręczenia lub wykazanych w jego ostatnim rocznym sprawozdaniu dostępnym na dzień umowy poręczenia;
- (v) administrator zabezpieczeń: funkcję administratora zabezpieczeń pełni kancelaria prawnicza DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 87, 00-844 Warszawa, Polska (dane

kontaktowe: Ludomir Biedecki, tel.: +48 22 378 85 00, email: lbiedecki@djbw.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zabezpieczeń z dnia 14 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń;

(c) Hipoteki na Nieruchomości Emilii Plater

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: oświadczenie z dnia 14 grudnia 2015 r. (Rep. Nr 11617/2015) sporządzone przed Małgorzatą Mirkowską-Potocką notariuszem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipotek o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego;
- (iii) wpis do ksiąg wieczystych: Hipoteki zostały ustanowione z dniem wpisu do ksiąg wieczystych (tj. 15 grudnia 2015 roku);
- (iv) obciążona nieruchomość: użytkownikiem wieczystym nieruchomości obciążonej Hipotekami jest Emilia Development sp. z o.o.;
- (v) przedmiot zabezpieczenia: (i) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz z wszelkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem; oraz (ii) spłata zabezpieczonych wierzytelności z tytułu poręczenia ustanowionego na podstawie umowy poręczenia zawartej w dniu 14 grudnia 2015 roku pomiędzy Emilia Development sp. z o.o. a Administratorem Zabezpieczeń; tj. zobowiązań Emitenta do dokonania wszelkich płatności z tytułu Obligacji;
- (vi) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z Hipotek ustanowionych na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- (vii) administrator hipoteki: funkcję administratora hipoteki pełni kancelaria prawnicza DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 87, 00-844 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Ludomir Biedecki, tel.: +48 22 378 85 00, email: lbiedecki@djbw.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora hipoteki z dnia 14 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Hipoteki;

(d) Hipoteki na Nieruchomości CH Towarowa

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: oświadczenie z dnia 14 grudnia 2015 r. (Rep. Nr 11616/2015) sporządzone przed Małgorzatą Mirkowską-Potocką notariuszem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipotek o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego wraz z zobowiązaniem Właściciela Nieruchomości do przeniesienia Hipotek na opróżnione miejsce hipoteczne przez hipoteki zabezpieczające Istniejące Zobowiązania (które zostaną spłacone przez emisję obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji lub z innych środków) z chwilą, gdy to opróżnione miejsce hipoteczne stanie się wolne;
- (iii) wpis do ksiąg wieczystych: Hipoteki zostały ustanowione z dniem wpisu do ksiąg wieczystych (tj. 15 grudnia 2015 roku);
- (iv) obciążone nieruchomości: użytkownikiem wieczystym nieruchomości obciążonych Hipotekami jest Fidelin Development sp. z o.o.;
- (v) przedmiot zabezpieczenia: (i) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz z wszelkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem; oraz (ii) spłata zabezpieczonych wierzytelności z tytułu poręczenia ustanowionego na podstawie umowy poręczenia zawartej w dniu 14 grudnia 2015 roku pomiędzy Fidelin Development sp. z o.o. a Administratorem Zabezpieczeń; tj. zobowiązań Emitenta do dokonania wszelkich płatności z tytułu Obligacji;
- (vi) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z Hipotek ustanowionych na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- (vii) administrator hipoteki: funkcję administratora hipoteki pełni kancelaria prawnicza DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 87, 00-844 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Ludomir Biedecki, tel.: +48 22 378 85 00, email: lbiedecki@djbw.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora hipoteki z dnia 14 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Hipoteki;

(e) Zastaw na Zbiorze

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowa z dnia 7 grudnia 2015 r. o ustanowienie zastawu rejestrowego o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny, zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;
- (iii) przedmiot zabezpieczenia: istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem;
- (iv) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawu rejestrowego ustanowionego na podstawie umowy zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny, może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowa ustanawiająca Zastaw na Zbiorze przewiduje zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Zbiorze oraz obciążania go prawami osób trzecich.
- (v) wpis do rejestru: zastaw rejestrowy został ustanowiony z dniem wpisu przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XI Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów zastawu rejestrowego do rejestru zastawów (tj. 11 grudnia 2015 roku) pod numerem 2474680;
- (vi) administrator zastawu: funkcję administratora zastawu pełni mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Michał Pielasa, tel.: +48 22 829 02 54, email: Michal.Pielasa@mbank.pl oraz Agata Załubska, tel.: +48 22 438 30 53, email: Agata.Zalubska@mbank.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zastawu z dnia 7 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;

(f) Zastawy na Udziałach w Emitencji

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowy zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich

udziałach w Emitencji z dnia 7 grudnia 2015 r., zawarte pomiędzy każdym z Poręczycieli Grupy A a Administratorem Zastawu;

- (iii) przedmiot zabezpieczenia: (i) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem; oraz (ii) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Administratora Zabezpieczeń wobec Poręczyciela A, wynikające z tytułu odpowiedniej umowy poręczenia wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem;
- (iv) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emitencji, może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowy ustanawiające Zastaw na Udziałach w Emitencji przewidują (i) zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Udziałach w Emitencji i obciążania go prawami osób trzecich oraz (ii) zobowiązanie zastawcy, że w każdym momencie okresu zabezpieczenia wszystkie udziały Emitenta (w tym nowo utworzone udziały) będą obciążone Zastawem na Udziałach.
- (v) wpis do rejestru: zastawy rejestrowe zostały ustanowione z dniem wpisu przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XI Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów zastawów rejestrowych do rejestru zastawów (tj. 11 grudnia 2015 roku) pod numerami 2474684, 2474689, 2474688 oraz 2474682;
- (vi) administrator zastawu: funkcję administratora zastawu pełni mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Michał Pielasa, tel.: +48 22 829 02 54, email: Michal.Pielasa@mbank.pl oraz Agata Załubska, tel.: +48 22 438 30 53, email: Agata.Zalubska@mbank.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zastawu z dnia 7 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;
- (g) Zastawy na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o.
 - (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
 - (ii) forma zabezpieczenia: (i) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o., zawarta pomiędzy Griffin

Topco II S.à r.l. a Administratorem Zastawu z dnia 7 grudnia 2015 r.; oraz (ii) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. z dnia 7 grudnia 2015 r., zawarta pomiędzy Griffin Netherlands BV a Administratorem Zastawu;

- (iii) przedmiot zabezpieczenia: (i) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem; oraz (ii) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Administratora Zabezpieczeń wobec odpowiednio Griffin Topco II S.à r.l. oraz Griffin Netherlands BV, wynikające z tytułu odpowiedniej umowy poręczenia wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem;
- (iv) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o., może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowy ustanawiające Zastaw na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. przewidują (i) zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. i obciążania go prawami osób trzecich oraz (ii) zobowiązanie zastawcy, że w każdym momencie okresu zabezpieczenia wszystkie udziały Emilia Development Sp. z o.o. (w tym nowo utworzone udziały) będą obciążone Zastawem na Udziałach.
- (v) wpis do rejestru: zastawy rejestrowe zostały ustanowione z dniem wpisu przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XI Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów zastawów rejestrowych do rejestru zastawów (tj. 11 grudnia 2015 roku) pod numerami 2474681, 2474685, 2474683 oraz 2474679;
- (vi) administrator zastawu: funkcję administratora zastawu pełni mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Michał Pielasa, tel.: +48 22 829 02 54, email: Michal.Pielasa@mbank.pl oraz Agata Załubska, tel.: +48 22 438 30 53, email: Agata.Zalubska@mbank.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zastawu z dnia 7 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;

- (h) Zastawy na Prawach w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k.
- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
 - (ii) forma zabezpieczenia: (i) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich prawach komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 10 grudnia 2015 r., zawarta pomiędzy Bianco SCSp a Administratorem Zastawu; oraz (ii) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich prawach komplementariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 10 grudnia 2015 r., zawarta pomiędzy Fidelin Development Sp. z o.o. a Administratorem Zastawu;
 - (iii) przedmiot zabezpieczenia: (i) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem; oraz (ii) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Administratora Zabezpieczeń wobec odpowiednio Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. oraz Fidelin Development Sp. z o.o., wynikające z tytułu odpowiedniej umowy poręczenia wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem;
 - (iv) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie umowy zastawów rejestrowych na wszystkich prawach komplementariusza i komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowy ustanawiające Zastaw na Prawach w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. przewidują zakaz (i) rozporządzania przedmiotem Zastawu na Prawach w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. i obciążania go prawami osób trzecich oraz (ii) zmiany udziałów dotychczasowych wspólników w zyskach i stratach Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k.
 - (v) wpis do rejestru: zastawy rejestrowe zostały ustanowione z dniem wpisu przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XI Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów zastawów rejestrowych do rejestru zastawów pod numerami 2475253, 2475254 oraz 2475252 (tj. 15 grudnia 2015 roku) oraz 2475332 (tj. 16 grudnia 2015 roku);
 - (vi) administrator zastawu: funkcję administratora zastawu pełni mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Michał Pielasa,

tel.: +48 22 829 02 54, email: Michal.Pielasa@mbank.pl oraz Agata Załubska, tel.: +48 22 438 30 53, email: Agata.Zalubska@mbank.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zastawu z dnia 7 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;

(i) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: oświadczenia każdego z Poręczycieli oraz Emitenta o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu (w zależności od przypadku), sporządzone w formie aktów notarialnych;
- (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie przy pomocy oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożonego zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego następuje z całego majątku, w szczególności z ruchomości oraz nieruchomości, bez żadnych ograniczeń w zakresie obowiązku spłaty zabezpieczonych wierzytelności, poprzez zaopatrzenie odpowiedniego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w klauzulę wykonalności zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego i nie wymaga poddawania go wycenie. Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji zostały złożone w dniu 14 grudnia 2015 r., a w przypadku Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji Bianco SCSp w dniu 15 grudnia 2015 r.

(j) Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowa z dnia 14 grudnia 2015 r. o ustanowienie zastawu rejestrowego o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym, zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;
- (iii) przedmiot zabezpieczenia: istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem;

- (iv) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawu rejestrowego ustanowionego na podstawie umowy zastawu rejestrowego na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym, może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowa ustanawiająca Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym przewiduje zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Rachunku Zastrzeżonym oraz obciążania go prawami osób trzecich.
- (v) wpis do rejestru: zastaw rejestrowy został ustanowiony z dniem wpisu przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XI Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów zastawu rejestrowego do rejestru zastawów (tj. 11 grudnia 2015 roku) pod numerem 2477638;
- (vi) administrator zastawu: funkcję administratora zastawu pełni mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Michał Pielasa, tel.: +48 22 829 02 54, email: Michal.Pielasa@mbank.pl oraz Agata Załubska, tel.: +48 22 438 30 53, email: Agata.Zalubska@mbank.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zastawu z dnia 7 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu.

4.7.3 Ustanowienie oraz zwolnienie zabezpieczeń

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego wszystkie zabezpieczenia Obligacji wskazane w punkcie 4.7.2 Dokumentu Informacyjnego zostały skutecznie ustanowione.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpił przypadek, o którym mowa w punkcie 2.4 Warunków Emisji powodujący możliwość zwolnienia określonych zabezpieczeń Obligacji.

4.8 Informacja o wycenie przedmiotu zastawu i hipoteki

4.8.1 Wycena przedmiotu hipoteki

Emitent zlecił sporządzenie wycen Nieruchomości. Wyceny, stanowiące Załącznik 4 do Warunków Emisji zostały przygotowane przez Knight Frank sp. z o.o. ("Rzeczoznawca I"). Rzeczoznawca I posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Emitent do Dnia Wykupu będzie zobowiązany do przedstawiania zaktualizowanej wyceny każdej Nieruchomości przygotowanej przez Rzeczoznawcę w terminie do dnia 30 września każdego roku kalendarzowego poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

Zgodnie z wyceną Rzeczoznawcy I z dnia 19 listopada 2015 r., wartość Nieruchomości CH Towarowa wynosi 116.390.000 EUR.

Zgodnie z wyceną Rzeczoznawcy I z dnia 12 listopada 2015 r., wartość Nieruchomości Emilii Plater wynosi 32.570.000 EUR.

4.8.2 Wycena przedmiotu zastawu

- (a) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu umowy zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny. Wycena, stanowiąca Załącznik 5 do Warunków Emisji została przygotowana przez Value Advisors sp. z o.o. ("**Rzeczoznawca II**"). Rzeczoznawca II posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Zgodnie z wyceną Rzeczoznawcy II z dnia 31 października 2015 r., wartość rzeczy ruchomych i praw Emitenta wynosi 10 PLN.

- (b) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu każdej umowy zastawu rejestrowego na udziałach w Emitencie. Wycena, stanowiąca Załącznik 8 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II.

Zgodnie z wyceną Rzeczoznawcy II z dnia 31 października 2015 r., wartość udziałów Emitenta wynosi 0 PLN.

- (c) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. Wycena, stanowiąca Załącznik 6 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II.

Zgodnie z wyceną Rzeczoznawcy II z dnia 30 listopada 2015 r., wartość udziałów Emilia Development Sp. z o.o. wynosi 38.367.850,50 PLN.

- (d) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu umowy zastawów rejestrowych na wszystkich prawach komplementariusza i komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. Wycena, stanowiąca Załącznik 7 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II.

Zgodnie z wyceną Rzeczoznawcy II z dnia 30 listopada 2015 r. oraz informacją dodatkową do wyceny z dnia 7 grudnia 2015 r., wartość praw komplementariusza i komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. wynosi 221.044.127,52 PLN.

- (e) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu umowy zastawu rejestrowego na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym. Wycena, stanowiąca

Załącznik 10 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II. Emitent będzie zobowiązany do przedstawienia zaktualizowanej wyceny Rachunku Zastrzeżonego przygotowanej przez Rzeczoznawcę w terminie 30 dni od dnia wpłaty Kwoty Depozytu na Rachunek Zastrzeżony poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

Zgodnie z wyceną Rzeczoznawcy II z dnia 16 grudnia 2015 r., wartość obecnych i przyszłych praw, wierzytelności i roszczeń Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związanych z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczących środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym wynosi 1 PLN.

4.9 Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu instrumentów dłużnych

Wartość zobowiązań zaciągniętych na koniec kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia Obligacji wynosiła 17.300 PLN (słownie: siedemnaście tysięcy trzysta złotych). Szacuje się, że wartość zobowiązań do czasu całkowitego wykupu Obligacji będzie na poziomie zbliżonym do wartości niewykupionych Obligacji.

4.10 Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym nie został przyznany rating.

4.11 Wskazanie oraz szczegółowy opis dodatkowych praw z tytułu posiadania instrumentów dłużnych, o ile takie zostały ustanowione

Obligatariuszom przysługuje opcja przedterminowego wykupu Obligacji na ich żądanie, która została szczegółowo opisana w punkcie 4.5.1 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

4.12 Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem instrumentami dłużnymi objętymi Dokumentem Informacyjnym

Zamieszczone w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usługi doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

4.12.1 Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa o PDOP. Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o PDOP stawka podatku wynosi 19% podstawy opodatkowania.

4.12.2 Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOP, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOP.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

4.12.3 Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa PDOF. Od uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PDOF).

4.12.4 Opodatkowanie osób fizycznych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOF). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (art. 30b ust. 4 Ustawy o PDOF). Dochodów

(przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOF, jest:

- (a) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
- (b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- (c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a ,
- (d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f pkt 1 lub art. 23 ust. 1 pkt 38,
- (e) różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 albo 9a a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,
- (f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f

osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PDOF, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PDOF).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PDOF, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

4.12.5 Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOP podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOP.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PDOF podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PDOF płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

4.12.6 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dnia dokonania transakcji.

4.12.7 Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

4.13 Cel Programu Emisji

Nie dotyczy. Cel Programu Emisji nie został określony.

4.14 Łączna wielkości emisji objętej Programem Emisji

Łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekraczać kwoty 300.000.000 PLN, stanowiącej w każdym momencie trwania Programu Emisji, maksymalną, łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych przez Emitenta obligacji na zasadzie limitu odnawialnego.

4.15 Wartość nominalna instrumentów dłużnych objętych Programem Emisji

Łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekraczać kwoty 300.000.000 PLN, stanowiącej w każdym momencie trwania Programu Emisji, maksymalną, łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych przez Emitenta obligacji na zasadzie limitu odnawialnego.

4.16 Ogólna charakterystyka instrumentów dłużnych objętych Programem Emisji

Obligacje będą emitowane w ramach Programu Emisji jako zdematerializowane, zabezpieczone obligacje kuponowe. Każda seria Obligacji będzie opatrzona kolejnym numerem seryjnym, określonym przez Emitenta.

W zależności od ustaleń pomiędzy Emitentem i Dealerem (i) obligacje mogą być emitowane przez Emitenta, jako obligacje kuponowe, które po ich wyemitowaniu zostaną lub mogą być zarejestrowane w KDPW oraz (ii) obligacje mogą być notowane na ASO, po spełnieniu wymogów właściwych dla rynku, na którym Obligacje mają być notowane.

Obligacje będą emitowane w trybie proponowania nabycia zgodnie z art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.

5. **DANE O EMITENCIE**

5.1 **Nazwa (firma) Emitenta**

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

5.2 **Forma prawna Emitenta**

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

5.3 **Kraj siedziby Emitenta**

Krajem siedziby Emitenta jest Rzeczpospolita Polska

5.4 **Siedziba i adres Emitenta**

Warszawa, Al. Jana Christiana Szucha 6, 00-582 Warszawa

5.5 **Dane teleadresowe Emitenta**

Telefon: +48 22 212 19 00

Telefaks: +48 22 212 19 99

Adres poczty elektronicznej: finanse@griffin-re.com

Adres głównej strony internetowej: <http://www.griffin-re.com>

5.6 **Identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej, lub inny numer, pod którym został wpisany emitent zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w danej jurysdykcji**

Numer REGON Emitenta: 146723030

Numer NIP Emitenta: 1182092533

Numer KRS Emitenta: 0000465667

5.7 **Czas trwania Emitenta**

Czas trwania Emitenta nie jest oznaczony.

5.8 **Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności na podstawie Kodeksu spółek handlowych i innych właściwych przepisów.

5.9 Sąd, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Sądem, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru jest Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

5.10 Informacja czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.11 Krótki opis historii Emitenta

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. jest spółką specjalnego przeznaczenia utworzoną w celu emisji Obligacji. Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 czerwca 2013 r. i nie prowadził działalności gospodarczej. Uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 7 grudnia 2015 r. (akt notarialny sporządzony przed notariuszem Pawłem Zbigniewem Cupriakiem Rep. A nr 11312/2015), Emitent zmienił nazwę z Batrat Sp. z o.o. na Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

5.12 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 200.000 zł. Składa się na niego 100 udziałów o wartości nominalnej 2.000 zł każdy, z czego Griffin Topco III S.a. r.l. posiada 78 udziałów o łącznej wartości nominalnej 156.000 PLN a Griffin Topco II S.a. r.l. posiada 22 udziały o łącznej wartości nominalnej 44.000 PLN. Wspólnicy mogą w drodze podjęcia uchwały o zmianie aktu założycielskiego Emitenta podwyższyć kapitał zakładowy, przeznaczając na ten cel środki z kapitału zapasowego lub kapitałów (funduszy) rezerwowych utworzonych z zysku Emitenta. Zgromadzenie Wspólników Emitenta jest uprawnione do tworzenia i likwidacji funduszy i kapitałów rezerwowych. Dopuszczalne jest przenoszenie środków z tych funduszy i kapitałów na podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta.

5.13 Informacja o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego w Emitencie nie występuje nieopłacony kapitał zakładowy.

5.14 Informacja o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Emitent nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

5.15 Informacja, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na rynkach zorganizowanych.

W związku z instrumentami finansowymi Emitenta nie były nigdy wystawiane kwity depozytowe.

5.16 Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego Grupy Emitenta, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów

Udziałowcami Emitenta są spółki z ograniczoną odpowiedzialnością założone pod prawem luksemburskim – Griffin Topco III S.a r.l. oraz Griffin Topco II S.a r.l. i mające siedzibę w Luksemburgu pod adresem Boulevard Royal 26a, L-2449 Luksemburg. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, Griffin Topco III S.a r.l. posiada 78 udziałów o łącznej wartości nominalnej 156.000 zł w kapitale zakładowym Emitenta, dających prawo do 78 głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta oraz Griffin Topco II S.a r.l. posiada 22 udziały w kapitale zakładowym Emitenta o łącznej wartości nominalnej 44.000 zł, dających prawo do 22 głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta.

5.17 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne

5.17.1 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Pani Barbara Sikora pełni funkcję członka zarządu Emitenta. Nie występują inne powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

5.17.2 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, Griffin Topco III S.a r.l. posiada 78 udziałów w kapitale zakładowym Emitenta oraz Griffin Topco II S.a r.l.

posada 22 udziały w kapitale zakładowym Emitenta. Nie występują inne powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta.

- 5.18 **Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla Grupy Emitenta i Emitenta, w podziale na segmenty działalności**

Emitent jest spółką specjalnego przeznaczenia utworzoną w celu emisji Obligacji, z których środki będą przeznaczane na finansowanie działalności Grupy Griffin. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent nie prowadził działalności produkcyjnej ani usługowej.

- 5.19 **Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w dokumencie informacyjnym**

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent nie dokonywał inwestycji krajowych, jak i zagranicznych.

- 5.20 **Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym**

Wedle posiadanej wiedzy, wobec Emitenta nie były wszczęte postępowania upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

- 5.21 **Informacja o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta**

Wedle posiadanej wiedzy, nie były wszczęte wobec Emitenta postępowania ugodowe i arbitrażowe. Nie były również wszczęte wobec Emitenta postępowania egzekucyjne, które miały bądź będą miały istotne znaczenie dla jego działalności.

- 5.22 **Informacja na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

W terminie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się i nie toczą żadne postępowanie wobec lub z udziałem Emitenta. Emitent nie przewiduje, iż mogą wystąpić postępowania, które miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

5.23 Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych brak jest istotnych zobowiązań Emitenta poza tymi, które wynikają z wyemitowanych Obligacji.

5.24 Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, Emitent nie ma zobowiązań pozabilansowych.

5.25 Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie występują nietypowe okoliczności lub zdarzenia, które miałyby wpływ na wyniki działalności gospodarczej Emitenta.

5.26 Wszelkie istotne zmiany w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego Grupy Emitenta oraz inne informacje istotne dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie występują istotne zmiany w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i Grupy Emitenta oraz inne informacje istotne dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych.

5.27 Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta

5.27.1 Imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach Emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego jedynym członkiem zarządu Emitenta jest Barbara Sikora, która została powołana do pełnienia tej funkcji na czas nieokreślony.

5.27.2 Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego

Pani Barbara Sikora ukończyła studia magisterskie w Akademii Ekonomicznej w Poznaniu oraz podyplomowe (MBA) na Uniwersytetach Warszawskim i stanu Illinois (USA). Uzyskała uprawnienia biegłego rewidenta (2005), tytuł Certyfikowanego Audytora Wewnętrznego (CIA) (2008), a także tytuł Master of Business Administration (2012). Należy do Association of Chartered Certified Accountants (ACCA) (od 2006 roku) oraz Institute of Internal Auditors (od 2008 roku).

Karierę rozpoczęła w firmach audytorskich: Arthur Andersen Sp. z o.o., a następnie Ernst& Young Audit Sp. z o.o. W latach 2003-2004 pracowała na stanowisku Kontrolera Finansowego dla obszaru Polski, Czech i Słowacji w General Electric Medical Systems (obecnie GE Healthcare). Od roku 2004 do 2008 prowadziła jako kierownik Dział Raportowania Budimex SA. Od 2008 do 2014 roku związana była z Centrum Development and Investments Polska Sp. z o.o., początkowo jako Dyrektor ds. Sprawozdawczości Finansowej, a od 2009 roku jako Dyrektor Finansowy i członek zarządu w spółkach grupy. W latach 2012-2014 obejmowała stanowisko Dyrektora Finansowego i członka zarządu Immobel Poland Sp. z o.o.

We wrześniu 2013 roku podjęła funkcje CFO Griffin Real Estate. Pełni również funkcje w spółkach wskazanych w punkcie 5.27.4 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

5.27.3 Działalność wykonywana przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta

Poza funkcjami wskazanymi w punkcie 5.27.4 niniejszego Dokumentu Informacyjnego, członek zarządu Emitenta nie wykonuje poza Emitentem działalności mającej istotne znaczenie dla Emitenta.

5.27.4 Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem

W latach 2010-2016 Pani Barbara Sikora pełniła funkcje:

- (a) członka rady nadzorczej w "DTC Real Estate" S.A. w okresie od 22 września 2011 r. do 11 maja 2014 r.,
- (b) członka zarządu w Centrum Development and Investment Polska sp. z o.o. w okresie od 14 września 2011 r. do 20 lutego 2014 r.,
- (c) członka zarządu w Cimiento Investments sp. z o.o. w likwidacji w okresie od 4 sierpnia 2011 r. do 26 maja 2013 r.,
- (d) członka zarządu w CZG Development sp. z o.o. w okresie od 8 lutego 2012 r. do 26 lutego 2014 r.,
- (e) członka zarządu w Development Finance sp. z o.o. w okresie od 30 sierpnia 2011 r. do 20 lutego 2014 r.,
- (f) członka zarządu w DH Renoma sp. z o.o. w okresie od 27 czerwca 2011 r. do 26 grudnia 2012 r.,
- (g) członka zarządu w DH Supersam Katowice sp. z o.o. w okresie od 12 stycznia 2012 r. do 26 maja 2013 r.,
- (h) członka zarządu w Domy Towarowe "Centrum" S.A. w okresie od 28 lipca 2011 r. do 25 lutego 2014 r.,

- (i) członka rady nadzorczej w Domy Towarowe "Centrum" S.A. w okresie od 23 czerwca 2010 r. do 27 lipca 2011 r.,
- (j) członka zarządu w DTC Real Estate Finance sp. z o.o. w okresie od 27 września 2011 r. do 13 października 2013 r.,
- (k) likwidatora w DTC Renoma sp. z o.o. w likwidacji w okresie od 21 czerwca 2011 r. do 19 czerwca 2012 r.,
- (l) członka zarządu w DTC SPV I sp. z o.o. w okresie od 26 lipca 2013 r. do 22 maja 2014 r.,
- (m) członka zarządu w Garden Point I sp. z o.o. w okresie od 13 grudnia 2012 r. do 18 marca 2014 r.,
- (n) członka zarządu w Immobel Poland sp. z o.o. w okresie od 2 sierpnia 2012 r. do 17 lutego 2014 r.,
- (o) członka zarządu w Mayra Investments sp. z o.o. w okresie od 1 września 2011 r. do 19 lutego 2014 r.,
- (p) członka zarządu w Nunca Investments sp. z o.o. w likwidacji w okresie od 28 lipca 2011 r. do 9 marca 2014 r.,
- (q) członka zarządu w Posejdon Development sp. z o.o. w okresie od 20 września 2011 r. do 25 lutego 2014 r.,
- (r) członka zarządu w Prime Properties sp. z o.o. w okresie od 24 sierpnia 2011 r. do 24 lutego 2014 r.,
- (s) członka zarządu w Prime Real Estate sp. z o.o. w okresie od 18 sierpnia 2011 r. do 20 lutego 2014 r.,
- (t) członka zarządu w Residential Real Estate sp. z o.o. w okresie od 14 września 2011 r. do 11 kwietnia 2012 r.

Aktualnie Pani Barbara Sikora pełni funkcje:

- (a) prokurenta w Bafia sp. z o.o. od 22 czerwca 2015 r.,
- (b) prokurenta w DH Supersam Katowice sp. z o.o. od 4 grudnia 2015 r.,
- (c) członka zarządu w Dom Handlowy Renoma sp. z o.o. od 5 stycznia 2016 r.,
- (d) członka zarządu w Griffin Finance II sp. z o.o. od 6 października 2014 r.,
- (e) członka zarządu w Griffin Finance III sp. z o.o. od 3 października 2014 r.

5.27.5 Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego

Nie zostały wydane prawomocne wyroki na mocy których członek zarządu Emitenta został skazany za przestępstwa oszustwa. Członek zarządu Emitenta nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

5.27.6 Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego

W okresie ostatnich pięciu lat, doszło do likwidacji następujących spółek, o których mowa w punkcie 5.27.4 Dokumentu Informacyjnego:

- (a) Cimiento Investments sp. z o.o. w likwidacji;
- (b) DTC Real Estate Finance sp. z o.o.;
- (c) DTC Renoma sp. z o.o. w likwidacji;
- (d) Nunca Investments sp. z o.o. w likwidacji.

Ponadto, Bafia sp. z o.o. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców krajowego rejestru sądowego w wyniku połączenia z inną spółką.

5.27.7 Informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej

Członek zarządu Emitenta nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej oraz członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

5.27.8 Informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym

Członek zarządu Emitenta nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

5.28 Dane o strukturze akcjonariatu bądź udziałowców Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy lub współników posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu współników

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 200.000 zł. Składa się na niego 100 działów o wartości nominalnej 2.000 zł każdy, z czego Griffin Topco III S.a. r.l. posiada 78 udziałów a Griffin Topco II S.a. r.l. posiada 22 udziały.

5.29 Opis Grupy Emitenta oraz informacje o przeznaczeniu środków uzyskanych z emisji Obligacji

Emitent należy do grupy kapitałowej Griffin Real Estate ("**Grupa Griffin**" lub "**Grupa**") kontrolowanej przez Griffin Topco III s.a r.l. ("**Topco III**"), która to spółka posiada 78% udziałów w Emitencie. Grupa została założona w 2006 r.

Siedziba Topco III znajduje się pod adresem 26a boulevard Royal, L-2449 Luksemburg. W skład jej zarządu wchodzi następujące osoby: Przemysław Krych, Maciej Dyjas, Hugo Neuman, Juliette Caliste, Martin Eckel.

Topco III jest jednocześnie spółką holdingową wobec licznych spółek celowych przeznaczonych do inwestowania w nieruchomości komercyjne w Polsce. Topco III kontroluje, między innymi, spółki będące właścicielami takich nieruchomości jak Centrum Handlowe Towarowa w Warszawie, Centrum Biznesowe Lubicz w Krakowie czy Nordic Park w Warszawie oraz jest inwestorem strategicznym w Echo Investment SA.

Topco III, z kolei, kontrolowany jest (za pomocą zależnych spółek celowych) przez notowaną na giełdzie nowojorskiej Oaktree Capital Management, LLC ("**Oaktree**"). Oaktree to międzynarodowa grupa zarządzająca funduszami inwestycyjnymi o wartości aktywów przekraczającej 103 miliardy dolarów. Grupa Oaktree powstała w 1995 roku w Los Angeles. Zatrudnia obecnie ponad 900 pracowników w 17 miastach i 12 krajach na całym świecie. Wśród klientów Oaktree znajduje się ok. 100 z 300 największych światowych funduszy emerytalnych. Więcej informacji można znaleźć pod adresem: www.oaktreecapital.com.

Środki uzyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na finansowanie oraz refinansowanie zobowiązań inwestycyjnych Grupy Griffin. Znaczna część została przeznaczona na spłatę odroczonego zobowiązania z tytułu nabycia Centrum Handlowego Towarowa, na którym zabezpieczone są obligacje, a także na finansowanie kolejnych projektów Grupy, w tym zwłaszcza budowanie sieci domów studenckich.

Grupa Griffin jest jednym z najbardziej aktywnych inwestorów na rynku nieruchomości w Polsce na przestrzeni ostatnich lat. Obecna jest w niemal wszystkich sektorach branży nieruchomościowej (biurowce, centra handlowe, projekty deweloperskie, unikatowa w skali Polski platforma domów studenckich, projekty mieszkaniowe) przez co portfel inwestycyjny jest odpowiednio zdywersyfikowany, znana jest również z inwestycji w budynki zabytkowe oraz o znaczeniu historycznym (m.in. Hala Koszyki w Warszawie, Dom Towarowy Renoma we Wrocławiu). Grupa kupuje nieruchomości gotowe, w celu czerpania pożytków z wynajmu powierzchni oraz ich późniejszej odsprzedaży z zyskiem realizowanym w związku z podniesieniem wartości komercyjnej nieruchomości. Grupa działa też okazjonalnie jako deweloper, w chwili obecnej przygotowuje na przykład budowę domu studenckiego w Poznaniu oraz budowę Centrum Handlowego Towarowa. Ponadto Grupa Griffin inwestuje w działki oraz pakiety nieruchomości, z których pozostawia w portfelu te najatrakcyjniejsze, a pozostałe, po wykreowaniu wartości dodanej (tj. np. po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń lub wyburzeniu zbędnych naniesień) sprzedaje z zyskiem.

W swojej działalności Grupa Griffin łączy znajomość lokalnego rynku oraz dostęp do atrakcyjnych projektów. Obecnie zespół Griffin liczy ok. 50 specjalistów w poszczególnych dziedzinach prowadzenia biznesu (m.in. wyszukiwanie projektów,

przeprowadzanie transakcji, budowa oraz rozbudowa obiektów, zarządzanie operującymi nieruchomościami, finanse).

Za swoją działalność otrzymała szereg nagród oraz wyróżnień, które podkreślają dominującą pozycję Grupy Griffin w branży.

Poniżej prezentowane są główne projekty w posiadaniu Grupy Griffin. Przepływy generowane przez te aktywa (zarówno z najmu powierzchni biurowej jak i ze sprzedaży budynków) stanowią źródło środków potrzebnych do obsługi oraz wykupu Obligacji.

Projekt	Opis
Lubicz Office Center I/II (Kraków)	• Operujące dwa budynki biurowe znajdujące się w samym w centrum Krakowa, z których wynajmu Grupa realizuje dochody roczne w kwocie ok. 4.3 mln EUR. • 21,300 m² powierzchni użytkowej wynajętej prestiżowym najemcom oraz 260 miejsc parkingowych
Nordic Park (Warszawa)	• Operujący budynek biurowy zlokalizowany w centrum Warszawy. Grupa czerpie przychody z wynajmu powierzchni biurowej na poziomie ok 1.9 mln EUR rocznie. • 8,000 m² powierzchni użytkowej w centrum miasta;
Green Horizon (Łódź)	• Operujący budynek biurowy w pobliżu centrum Łodzi, z którego Grupa czerpie roczne przychody na poziomie 4.8 mln EUR rocznie. • 30,500 m² powierzchni użytkowej oraz 405 miejsc parkingowych;
Dom Studencki Salsa (Łódź)	• Drugi dom studencki należący do Grupy Griffin, roczne przychody z wynajmu łóżek kształtują się na poziomie 0.9 mln EUR rocznie. • 305 łóżek; 110 miejsc parkingowych;
Szucha Palace (Warszawa)	• unikalna kamienica przy Al. Szucha w Warszawie o powierzchni biurowej 750 m²; która wykorzystywana jest obecnie przez Grupę Griffin jako jej siedziba. • Grupa planuje dobudowanie budynku biurowego na części działki, na której znajduje się kamienica i sprzedaż obu budynków w perspektywie 2 lat • docelowa powierzchnia obu budynków to ok. 3 tys. m² powierzchni użytkowej
Centrum Handlowe Towarowa, poprzednia nazwa: Centrum Handlowe Jupiter (Warszawa)	• unikalna nieruchomość gruntowa o powierzchni 65,000 m² w centrum Warszawy, na której Grupa planuje budowę nowoczesnego centrum handlowego o powierzchni użytkowej ok 100,000 m² • obecnie Grupa czerpie przychody z wynajmu powierzchni w istniejącym budynku realizując przychody na poziomie 1.1 mln EUR rocznie.
Echo Investment SA	• w 2015 r. Grupa nabyła pakiet kontrolny (tj. 65,99%) notowanej na giełdzie Grupy Echo Investment SA • Grupa Echo ogłosiła dywidendę za rok 2016, która zostanie wypłacona w roku 2016 w łącznej kwocie 590 mln PLN, z tego 389 mln PLN przypada na Grupę Griffin.

6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

- 6.1 Sprawozdanie finansowe Emitenta za ostatni rok obrotowy, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta, zbadane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi wraz z opinią podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o badanych sprawozdaniach finansowych, sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi**

**BATRAT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2014**

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	3
WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	4
BILANS	7
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	8
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	9
1. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym	9
2. Działalność zarzeczana	9
3. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji Spółki	9
4. Zatrudnienie	9
5. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	9
6. Odpisy aktualizujące wartość należności	9
7. Kapitał zakładowy	9
8. Wynik finansowy netto	9
9. Podatek dochodowy	10
10. Zobowiązania warunkowe	10
11. Umowy nieuwzględnione w bilansie	10
12. Wynagrodzenie Zarządu	10
13. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających	10
14. Transakcje z jednostkami powiązanymi	10
15. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	10
16. Zdarzenia po dniu bilansowym	11

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zgodnie z przepisami art. 52 ust. 1 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz. U. z 2014 roku, poz. 768 z późniejszymi zmianami, dalej „Ustawa”) obowiązkiem Zarządu BATRAT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego odzwierciedlającego jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

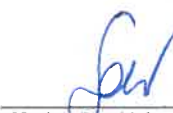
Załączone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą i składa się z:

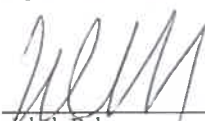
- wprowadzenia do sprawozdania finansowego;
- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2014, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 4,6 tys. zł;
- rachunku zysków i strat w układzie porównawczym za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 wykazującego stratę netto w wysokości 2,0 tys. zł;
- dodatkowych informacji i objaśnień.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie ze stosowaną przez Spółkę polityką rachunkowości przy założeniu kontynuacji działalności Jednostki w dającej się przewidzieć przyszłości.

Niniejsze sprawozdanie składa się z 11 kolejno numerowanych stron.


Piotr Fijołek
Członek Zarządu


Karina Sowińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp.k.


Jakub Puls
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa,

30 06 / 2015

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

BATRAT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwana dalej „Spółką” lub „Jednostką”) powstała na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 4 lutego 2013 r. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, al. Szucha 6.

Spółka jest zarejestrowana pod numerem statystycznym REGON 146723030 oraz NIP 1182092533.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 465667.

Zgodnie z umową Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

W roku obrotowym i po jego zakończeniu członkami zarządu Spółki byli:

Piotr Fijołek	Członek Zarządu	od 13.11.2014
Witold Piechowski	Członek Zarządu	do 13.11.2014

2. Okres objęty sprawozdaniem

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014, natomiast dane porównawcze obejmują okres od 4 lutego 2013 do 31 grudnia 2013.

Taki sposób prezentacji danych nie narusza realizacji obowiązku przewidzianego w art. 4 oraz art. 5 Ustawy.

3. Prowadzenie ksiąg rachunkowych

Księgi rachunkowe prowadzone są przez firmę MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 267836.

4. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarząd nie stwierdza żadnych okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej.

5. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów Ustawy i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

BATRAT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 r.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie porównawczym.

Zgodnie z art. 64. ust. 1 Ustawy, Spółka jest zwolniona z obowiązku sporządzania zestawienia zmian w kapitale własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

6. Dane oddziałów wchodzących w skład sprawozdania łącznego

Spółka nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.

7. Połączenie spółek handlowych

W bieżącym roku obrotowym nie nastąpiło połączenie Spółki z inną jednostką.

8. Opis przyjętych zasad rachunkowości

Aktywa pieniężne

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz oraz w szczególności naliczone odsetki od aktywów finansowych.

Kapitał własny

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami umowy o utworzeniu Jednostki i w wartości wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału.

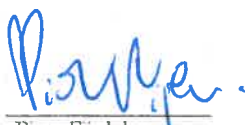
BATRAT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

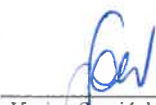
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 r.

Zobowiązania

W sprawozdaniu finansowym zobowiązania wykazywane są w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe oraz od podmiotów powiązanych i pozostałych. Zobowiązania krótkoterminowe to ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług, a także całość lub ta część pozostałych zobowiązań, które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.


Piotr Fijołek
Członek Zarządu


Karina Sowińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp.k.


Jakub Puls
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa,

30 / 06 / 2015

BATRAT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 r.

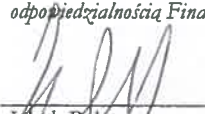
BILANS

AKTYWA		Nota	Stan na dzień 31.12.2014	Stan na dzień 31.12.2013
A.	Aktywa trwałe	5	-	-
B.	Aktywa obrotowe		4 633,52	5 000,00
II	Należności krótkoterminowe	6	230,14	-
2	Należności od pozostałych jednostek		230,14	-
b)	Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		230,14	-
III	Inwestycje krótkoterminowe		4 403,38	5 000,00
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		4 403,38	5 000,00
c)	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		4 403,38	5 000,00
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		4 403,38	5 000,00
	Aktywa razem		4 633,52	5 000,00

PASYWA		Nota	Stan na dzień 31.12.2014	Stan na dzień 31.12.2013
A.	Kapitał własny		3 049,52	5 000,00
I	Kapitał zakładowy	7	5 000,00	5 000,00
VIII	Strata netto	8	(1 950,48)	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 584,00	-
III	Zobowiązania krótkoterminowe		1 584,00	-
2	Wobec pozostałych jednostek		1 584,00	-
d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		1 584,00	-
	- do 12 miesięcy		1 584,00	-
	Pasywa razem		4 633,52	5 000,00


Piotr Fijołek
Członek Zarządu


Karina Sowińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp. z o.o.

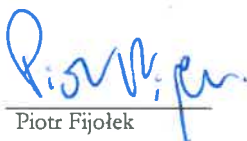

Jakub Puls
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp. z o.o.

Warszawa, 30/06/2015

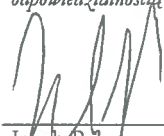
Wprowadzenie oraz informacje dodatkowe i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

		Rok obrotowy	Rok obrotowy
	Nota	01.01.2014-31.12.2014	04.02.2013-31.12.2013
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi		-	-
B. Koszty działalności operacyjnej		(1 950,50)	-
II Zużycie materiałów i energii		(46,50)	-
III Usługi obce		(1 400,00)	-
IV Podatki i opłaty		(504,00)	-
C. Strata ze sprzedaży (A+B)		(1 950,50)	-
D. Pozostałe przychody operacyjne		0,02	-
III Inne przychody operacyjne		0,02	-
E. Pozostałe koszty operacyjne		-	-
F. Strata z działalności operacyjnej (C+D+E)		(1 950,48)	-
G. Przychody finansowe		-	-
H. Koszty finansowe		-	-
I. Strata z działalności gospodarczej (F+G+H)		(1 950,48)	-
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych		-	-
K. Strata brutto (I+J)		(1 950,48)	-
L. Podatek dochodowy	9	-	-
M. Pozostałe obowiązkowe zwiększenia straty		-	-
N. Strata netto (K+L+M)	8	(1 950,48)	-


Piotr Fijołek
Członek Zarządu


Karina Sowińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp. k.


Jakub Puls
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp. k.

Warszawa,

30/06/2015

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia z lat ubiegłych wymagające ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

2. Działalność zaniechana

W trakcie bieżącego roku obrotowego Spółka nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Spółka nie planuje zaniechać żadnego rodzaju działalności w następnym roku obrotowym.

3. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji Spółki

Nie występują żadne informacje niewymienione w sprawozdaniu finansowym, które w istotny sposób wpływają na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółki.

4. Zatrudnienie

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

5. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie ponosiła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nakłady takie nie są także planowane na następny rok.

6. Odpisy aktualizujące wartość należności

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu żadne należności Spółki nie są zagrożone. Odpis aktualizujący na koniec roku wyniósł 0,00 zł.

7. Kapitał zakładowy

Na dzień 31.12.2014 kapitał zakładowy składał się z 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Struktura własności kapitału zakładowego Spółki na koniec roku obrotowego kształtowała się następująco:

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna posiadanych udziałów	Udział procentowy posiadanych głosów
Griffin Topco II S.a.r.l.	100	5 000,00	100%
	100	5 000,00	100%

W dniu 13 listopada 2014 r. spółka Companies Trade p. z o.o. sprzedała całość udziałów Spółki spółce Griffin Topco II S.a.r.l.

8. Wynik finansowy netto

Zarząd proponuje pokryć stratę za bieżący rok obrotowy zyskiem osiągniętym w latach przyszłych.

BATRAT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 r.

9. Podatek dochodowy

Rok obrotowy	01.01.2014-31.12.2014
	zł
Strata brutto	(1 950,48)
Koszty bilansowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	600,00
Dochód do opodatkowania	(1 350,48)
Podstawa opodatkowania	(1 350,48)
Podatek dochodowy (19%)	-
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-

W ciągu 5 lat od zakończenia roku, w którym złożono deklaracje, władze podatkowe mogą przeprowadzić kontrole ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych. W wyniku tej kontroli istnieje możliwość obciążenia Spółki dodatkowym podatkiem wraz z karami i odsetkami. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie rozpoznaje żadnych okoliczności, które by wskazywały na możliwość powstania istotnych dodatkowych zobowiązań z tego tytułu.

10. Zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań warunkowych.

11. Umowy nieuwzględnione w bilansie

Spółka nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie w bieżącym roku obrotowym.

12. Wynagrodzenie Zarządu

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym nie było naliczane i wypłacane wynagrodzenie Zarządu.

13. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających

Spółka nie zawarła transakcji z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

14. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Spółka nie zawarła w okresie obrotowym transakcji z jednostkami powiązanymi w rozumieniu art. 3 ust 1 Ustawy.

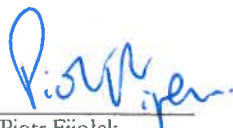
15. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

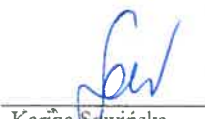
Spółka nie spełnia kryteriów określonych Ustawą wyznaczających obowiązek badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy objęty sprawozdaniem finansowym przez podmiot uprawniony.

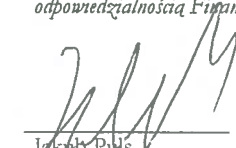
BATRAT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 r.

16. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, do dnia podpisania niniejszego sprawozdania, nie wystąpiły zdarzenia, które nie są ujęte w sprawozdaniu finansowym.


Piotr Fijołek
Członek Zarządu


Karina Sowińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Finance i Księgowość sp. k.


Jakub Puls
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finance i Księgowość sp. k.

Warszawa, 30/06/2015

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

I.

Dla Udziałowców i Zarządu Batrat Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

II.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Batrat Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w Alei Szucha 6, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 4.633,52 złotych,
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący stratę netto w wysokości 1.950,48 złotych,
4. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.

Kierownik jednostki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.



III.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do:

- postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.)
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

IV.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy jednostki.



BATRAT Sp. z o.o.

**Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania
finansowego na dzień 31 grudnia 2014 roku**

Global Audit Partner
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Hoża 55/9
00-681 Warszawa



Spis treści

A.	CZĘŚĆ OGÓLNA	3
1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
2.	Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe	3
3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym jednostki za poprzedni rok obrotowy	4
4.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego	4
5.	Oświadczenia jednostki i dostępność danych	4
B.	OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ	6
1.	Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące Spółkę	6
2.	Wskaźniki efektywności działania	7
3.	Wskaźnik płynności	7
4.	Wskaźniki rentowności	7
C.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	8
1.	Podstawy prawne wykorzystane przy badaniu	8
2.	Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych	8
3.	Elementy sprawozdania finansowego	8
3.1.	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	8
3.2.	Informacje o wybranych, istotnych pozycjach bilansu	9
3.3.	Informacje o wybranych pozycjach kształtujących wynik działalności gospodarczej	9
3.4.	Dodatkowe informacje i objaśnienia	9
3.5.	Sprawozdanie Zarządu z działalności	9
D.	PODSUMOWANIE BADANIA	10
	SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ZA 2014 ROK	11

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

Badanie dotyczy Batrat Sp. z o.o. powstałej na podstawie aktu notarialnego z dnia 4 lutego 2013 roku Rep. A nr 834/2013 na czas nieoznaczony. Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy w dniu 12 czerwca 2013 roku pod numerem 0000465667. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, w Alei Szucha 6.

Badana Spółka posiada numer:

- statystyczny REGON 146723030
- NIP nadany przez Urząd Skarbowy Warszawa Śródmieście 118-20-92-533

Podmiotami powiązanymi z badaną Spółką na dzień 31 grudnia 2014 roku były Spółki Grupy Griffin.

Wysokość kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 100 udziałów o wartości jednostkowej 50 złotych każdy.

Na dzień bilansowy wszystkie udziały zostały objęte przez Spółkę GRIFFIN TOPCO III S.A.R.L. z siedzibą w Luksemburgu.

W badanym okresie Companies Trade Sp. z o.o. zbyła 100% posiadanych przez siebie udziałów na rzecz Griffin Topco II S.a.r.l. Następnie, w dniu 25 września 2015 roku Griffin Topco II S.a.r.l. zbyła 100% posiadanych przez siebie udziałów Griffin Topco III S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu.

Do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany składu właścicieli.

Kapitał własny Spółki jest dodatni i wynosi na dzień bilansowy 3.049,52 złotych.

Podstawowym przedmiotem działalności badanej Spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku, będący dniem kończącym rok obrotowy, skład Zarządu Spółki był następujący:

- Pan Piotr Fijołek – Członek Zarządu.

W badanym okresie oraz do dnia zakończenia badania nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

W dniu 13 listopada 2014 roku, uchwałą jedynego Wspólnika Spółki, ze stanowiska Członka Zarządu został odwołany Pan Witold Piechowski. W tym samym dniu, na stanowisko Członka Zarządu został powołany Pan Piotr Fijołek. Następnie, Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 25 września 2015 roku ze stanowiska Członka Zarządu Spółki został odwołany Pan Piotr Fijołek. W tym samym dniu na stanowisko Prezesa Zarządu został powołany Pan Paweł Wołkanowicz.

W badanym roku Spółka nie zatrudniała pracowników.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Zbadany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów kwotę 4.633,52 złotych, a rachunek zysków i strat za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2014 roku wykazuje stratę netto w wysokości 1.950,48 złotych.

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok nie podlega obowiązkowi badania i z tego względu Spółka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

3. Informacje o sprawozdaniu finansowym jednostki za poprzedni i badany rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku nie podlegało obowiązkowi badania.

Sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 14 października 2015 roku. Wobec nie wypracowania wyniku finansowego, Zgromadzenie Wspólników nie dokonało jego podziału.

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 30 czerwca 2015 roku. Zgodnie z podjętą uchwałą, strata netto za 2014 rok w wysokości 1.950,48 złotych zostanie pokryta z zysków lat przyszłych.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało złożone do ogłoszenia w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 4 listopada 2015 roku. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 lipca 2015 roku.

Bilans zamknięcia roku 2013 roku został wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 roku.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego

Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 1 grudnia 2015 roku na Biegłego Rewidenta, przeprowadzającego badanie za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2014 roku została wybrana firma Global Audit Partner Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Hoża 55/9, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania pod numerem 3106, w imieniu której badanie przeprowadził Kluczowy Biegły Rewident Zbigniew Boczkowski, wpisany do rejestru i na listę biegłych rewidentów wykonujących zawód biegłego rewidenta pod numerem 10409.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 17 listopada 2015 roku.

Badanie przeprowadzono w siedzibie podmiotu prowadzącego księgi rachunkowe Spółki, z przerwami, w listopadzie 2015 roku.

Global Audit Partner Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu nie będące biegłymi rewidentami stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r. nr 77, poz.649).

5. Oświadczenia jednostki i dostępność danych

Zarząd Spółki złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółka udostępniła wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu. Nie nastąpiło ograniczenie zakresu badania.



B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ

1. Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące Spółkę

w tys. złotych

Rachunek zysków i strat	31.12.2014.	31.12.2013.
Przychody ze sprzedaży	0	0
Wynik na sprzedaży	(2)	0
Wynik na działalności operacyjnej	(2)	0
Wynik na działalności gospodarczej	(2)	0
Wynik netto	(2)	0
Bilans	31.12.2014.	31.12.2013.
Aktywa trwałe z tego:	0	0
<i>Inwestycje długoterminowe</i>	0	0
Aktywa obrotowe z tego:	5	5
<i>Należności krótkoterminowe</i>	0	0
<i>Inwestycje krótkoterminowe</i>	4	5
Kapitał własny	3	5
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	0	0
<i>Pożyczki od jednostek powiązanych</i>	0	0
<i>Pożyczki od jednostek pozostałych</i>	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2	0
<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	2	0
<i>Zobowiązania publicznoprawne</i>	0	0

2. Wskaźniki efektywności działania

	2014	2013
$\text{Cykl rotacji należności} = \frac{\text{Należności z tytułu dostaw i usług}}{\text{Przychody ze sprzedaży produktów i materiałów}} \cdot 365$	nd	nd
$\text{Cykl rotacji zobowiązań} = \frac{\text{Zobowiązania z tytułu dostaw i usług}}{\text{Przychody ze sprzedaży produktów i materiałów}} \cdot 365$	nd	nd

3. Wskaźnik płynności

	2014	2013	Wielkości optymalne
$\text{Wskaźnik bieżącej płynności}^* = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,9	0	>1,5

4. Wskaźniki rentowności

	2014	2013
$\text{Rentowność aktywów ogółem} = \frac{\text{Wynik netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \cdot 100\%$	(42)%	0%
$\text{Rentowność aktywów operacyjna} = \frac{\text{Wynik operacyjny}}{\text{Aktywa ogółem}} \cdot 100\%$	(42)%	0%

Wyniki badania sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz powyższe wskaźniki, przy uwzględnieniu wszystkich informacji dostępnych na dzień sporządzenia niniejszego raportu i opinii, nie wskazują, aby istniało zagrożenie kontynuacji działalności w ciągu 12-tu miesięcy od daty, na którą zostało sporządzone sprawozdanie finansowe pod warunkiem utrzymania odpowiedniego finansowania inwestycji.

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Podstawy prawne wykorzystane przy badaniu

Badanie przeprowadzono, wykorzystując do tego celu między innymi:

- a) Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami),
- b) Ustawę z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649),
- c) Kodeks Spółek Handlowych,
- d) Krajowe standardy rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

2. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych

Rachunkowość jednostki prowadzona jest przez zewnętrzne biuro rachunkowe zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości. Przyjęte zasady są dostosowane do warunków i potrzeb przedsiębiorstwa, stosowane w sposób jednolity z zachowaniem zasady ciągłości. Spółka posiada dokumentację, o której mowa w art. 10 ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe odzwierciedlają przebieg operacji gospodarczych w sposób udokumentowany oraz przy zachowaniu obowiązujących zasad rachunkowości

Księgi rachunkowe Spółki prowadzone są przy wykorzystaniu systemu komputerowego oraz zapewnieniu wymogów ustawowych określonych w artykule 13 ust. 4 i 5 Ustawy.

Jednostka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie i terminach oraz z częstotliwością wymaganą przez ustawę o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

Sposób przechowania i ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych oraz sprawozdań finansowych spełnia wymogi art. 71 Ustawy.

3. Elementy sprawozdania finansowego

3.1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego spełnia wymagania wynikające z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości, w tym między innymi wskazuje, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

3.2. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach bilansu

Szczegółowe informacje liczbowe oraz opisowe do poszczególnych pozycji aktywów i pasywów zostały zaprezentowane w informacji dodatkowej i notach objaśniających stanowiących jej zintegrowaną część.

3.2.1. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe na dzień bilansowy wynoszą 4 tys. złotych i dotyczą w całości środków pieniężnych.

3.2.3. Kapitały

Kapitał własny został prawidłowo ujęty, wyceniony i zaprezentowany w sprawozdaniu finansowym. Wartość kapitału podstawowego wykazanego w księgach i sprawozdaniu finansowym jest zgodna z KRS i wynosi 5 tys. złotych.

Spółka w roku 2014 wykazała stratę netto w wysokości blisko 2 tys. złotych. Na dzień bilansowy kapitał własny wynosi 3.049,52 złotych.

3.2.4. Zobowiązania krótkoterminowe

Na zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 1.584 tys. złotych w całości składają się zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe zostały w istotnym aspekcie prawidłowo wycenione, ujęte i zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

3.3. Informacje o wybranych pozycjach kształtujących wynik działalności gospodarczej

Pozycje kształtujące wynik finansowy Spółka ujęła kompletnie i prawidłowo, we wszystkich istotnych aspektach, w odniesieniu do sprawozdania finansowego. Struktura przychodów i kosztów została prawidłowo przedstawiona w notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

3.4. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego. Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach zostały przedstawione przez Spółkę, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymaganiami ustawy o rachunkowości.

3.5. Sprawozdanie Zarządu z działalności

Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki za badany rok obrotowy, w części dotyczącej danych finansowych zawartych w księgach rachunkowych, są zgodne z danymi przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2014 roku. Sprawozdanie odpowiada wymogom Ustawy o Rachunkowości.

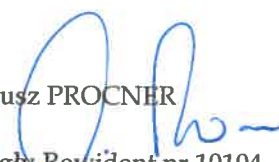
D. PODSUMOWANIE BADANIA

1. Global Audit Partner Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. nie sporządzała w 2014 roku raportów cząstkowych dla Batrat Sp. z o.o., natomiast umowa o badanie sprawozdania finansowego nie zawiera dodatkowych zagadnień, które wymagałyby sporządzenia odrębnego sprawozdania.
2. Przeprowadzone badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, a także pozycje kształtujące wysokość rozrachunków z budżetami. W związku z tym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli podatkowych przeprowadzanych zwykle metodą pełną a ustaleniami zawartymi w raporcie.
3. Niniejszy raport zawiera 10 stron kolejno numerowanych, paraflowanych przez biegłego rewidenta.
4. Integralną część raportu stanowi sprawozdanie finansowe Spółki za 2014 rok.

Zbigniew BOCZKOWSKI


Kluczowy Biegły Rewident
Nr 10409

Janusz PROCNER


Biegły Rewident nr 10104
Członek Zarządu

Przeprowadzający badanie w imieniu
Global Audit Partner Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. Nr 3106
Warszawa, ul. Hoża 55/9

Warszawa, dnia 3 grudnia 2015 roku

6.2 Skrócone sprawozdanie finansowe Griffin Topco III s.a r.l. wraz z opinią podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o badanych sprawozdaniach finansowych, sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi

Skonsolidowane dane finansowe podmiotu dominującego Emitenta prezentują sytuację finansową Grupy Emitenta.

Poza raportami rocznymi i półrocznymi Emitenta wymaganymi przez regulacje ASO, Emitent zgodnie z punktem 18.2 Warunków Emisji będzie publikowała wraz z raportami okresowymi Emitenta roczne i półroczne sprawozdania finansowe Poręczycieli Grupy A.

Griffin Topco III S.à r.l.

Abridged Consolidated Financial Information
for the Year Ended 31 December 2014

Table of Contents

Independent auditor's report	3
Consolidated Statement of Financial Position	5
Consolidated Statement of Comprehensive Income	6
Consolidated Statement of Cash Flows	7
Notes to the Abridged Consolidated Financial Information	8

Independent auditor's report

To the Shareholders of
Griffin Topco III S.à r.l.
26A, boulevard Royal
L-2449 Luxembourg

We have audited the accompanying abridged consolidated financial information of Griffin Topco III S.à r.l., which comprises the consolidated statement of financial position as at 31 December 2014, the consolidated statement of comprehensive income and the consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of selected significant accounting policies and other explanatory information.

Board of Managers' responsibility for the abridged consolidated financial information

The Board of Managers is responsible for the preparation and fair presentation of this abridged consolidated financial information in accordance with the recognition and measurement principles of International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation and presentation of abridged consolidated financial information that is free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibility of the "réviseur d'entreprises agréé"

Our responsibility is to express an opinion on this abridged consolidated financial information based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the abridged consolidated financial information is free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts in the abridged consolidated financial information. The procedures selected depend on the judgement of the "réviseur d'entreprises agréé", including the assessment of the risks of material misstatement of the abridged consolidated financial information, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the "réviseur d'entreprises agréé" considers internal control relevant to the entity's preparation and overall presentation of the abridged consolidated financial information in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Managers, as well as evaluating the overall presentation of the abridged consolidated financial information.

Responsibility of the "réviseur d'entreprises agréé" (continued)

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the abridged consolidated financial information of Griffin Topco III S.à r.l. as of and for the year ended 31 December 2014 is prepared in all material respects in accordance with the recognition and measurement principles as described in the note "Summary of significant accounting policies and basis of preparation".

Other matter

The abridged consolidated financial information of Griffin Topco III S.à r.l. for the year ended 31 December 2013 is unaudited.

Ernst & Young
Société Anonyme
Cabinet de révision agréé



Michael HORNSBY

Luxembourg, 10 July 2015

Griffin Topco III S.à r.l.
Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2014
(in thousands of euro)

Consolidated Statement of Financial Position

	As at 31 December 2014	As at 31 December 2013 (unaudited)
TOTAL ASSETS	242 692	74 405
NON-CURRENT ASSETS	230 683	62 032
Investment properties	154 763	20 414
Other tangible and intangible assets	2	-
Deferred tax assets	1 990	4
Other non-current assets, including:	73 928	41 614
Other non-current assets - from related party	73 246	-
Loans granted to related parties - principal	675	41 552
Loans granted to related parties - interest	7	62
CURRENT ASSETS	12 009	12 373
Trade receivables	735	31
Income tax receivables	187	-
VAT receivables	2 749	82
Other receivables	1 565	12
Prepayments	102	8
Restricted Cash	306	-
Cash and cash equivalents	6 365	12 240
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	242 692	74 405
TOTAL EQUITY	(1 104)	136
Equity attributable to equity holders of the parent	(1 093)	136
Share capital	13	13
Retained earnings	(121)	244
Foreign currency translation reserve	31	-
Profit / (Loss) for the year	(1 016)	(121)
Non-controlling interests (NCI)	(11)	-
TOTAL LIABILITIES	243 796	74 269
Bank loans	65 508	-
Bank loans - accrued interest	227	-
Related party loans	158 880	73 651
Related party loans - accrued interest	3 246	118
Trade payables	2 551	369
Other payables, including:	11 704	6
Deferred tax liability	2 499	3
VAT payables	164	-
Income Tax payables	-	3
Other payables	9 041	-
Accrued expenses and deferred income	279	-
Tenants' deposits	1 401	125

Griffin Topco III S.à r.l.
Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2014
(in thousands of euro)

Consolidated Statement of Comprehensive Income

For the year ended 31 December	2014	2013 (unaudited)
Rental income	6 587	-
Service charge income	2 149	-
Other income	247	-
TOTAL REVENUE	8 983	-
Utilities	(854)	-
Selling, General & Administration expenses	(983)	-
Real estate taxes	(436)	-
Total property operating expenses	(2 273)	-
TOTAL OPERATING EXPENSE	(2 273)	-
Legal and consulting costs	(2 989)	(13)
Asset management fees	(134)	(2)
Other overhead expenses	(346)	(47)
Overhead expenses	(3 469)	(62)
Net gain / (loss) on property valuation	5 110	-
Other income / (expenses)	100	-
TOTAL OTHER OPERATING INCOME / (EXPENSE)	1 741	(62)
PROFIT / (LOSS) BEFORE INTEREST AND TAX	8 451	(62)
Interest expense - related party loans	(4 797)	(57)
Interest expense - bank loans	(1 393)	-
Foreign exchange differences	(3 369)	17
Other income / (expense)	(203)	(17)
Finance income / (cost)	(9 762)	(57)
PROFIT / (LOSS) BEFORE TAX	(1 311)	(119)
Current income tax	(19)	(3)
Deferred income tax	303	1
Taxation	284	(2)
PROFIT / (LOSS) FOR THE YEAR	(1 027)	(121)
Attributable to:		
Equity holders of the parent	(1 016)	(121)
Non-controlling interests	(11)	-
Other comprehensive income:		
Items to be reclassified subsequently to profit or loss in subsequent periods:		
Foreign currency translation reserve	31	-
Other comprehensive income for the year, net of tax	31	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR	(996)	(121)
Attributable to:		
Equity holders of the parent	(985)	(121)
Non-controlling interests	(11)	-

Griffin Topco III S.à r.l.
Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2014
(in thousands of euro)

Consolidated Statement of Cash Flows

For the year ended 31 December	2014
PROFIT / (LOSS) BEFORE INTEREST AND TAX	8 451
Taxes (Corporate Income Tax, Trade Tax) paid	(209)
Property revaluation	(5 110)
Changes in Working Capital	7 395
Trade receivables	(467)
Other receivables	(1 519)
Prepayments	27
Payables	2 265
VAT settlements	6 664
Other Items	425
Operating Cash Flow (OCF)	10 527
Interest income	19
Tenant Incentives (fit-outs, cash incentives)	(197)
Purchase of investment property	(75 200)
Expenditure on investment property under construction	(13)
Cash Flow from Investing Activities	(75 391)
Transactions with NCI	149
Bank Loan Proceeds	51 958
Bank Loan Repayment	(268)
Interest expenses - bank loans	(1 314)
Borrowings from related parties / (repayments)	9 063
Interest to related parties	(293)
Cash Flow from Financing Activities	59 295
Free Cash Flow (FCF)	(5 569)
CASH OPENING BALANCE	12 240
CASH CLOSING BALANCE	6 671

Notes to the Abridged Consolidated Financial Information

Corporate information

The Abridged Consolidated Financial Information of Griffin Topco II S.à r.l. and its subsidiaries (the “Group”) for the year ended 31 December 2014 were authorized for issue in accordance with a resolution of the directors on 30 June 2015.

Griffin Topco III S.à r.l. (the “Company”) is a limited company incorporated and domiciled in Luxembourg. The registered office is located at route 26A Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg.

The Group is involved in investment property operations owned by its direct subsidiaries or joint ventures, located in Poland.

The Group is controlled by two companies: OCM Luxembourg EPF III S.à r.l. and OCM Luxembourg EPF III Griffin Holdings S.à r.l., both incorporated in Luxembourg. Oaktree Capital Group LLC is the ultimate parent company publishing consolidated financial statements. Oaktree Capital Group LLC is incorporated in Los Angeles. Oaktree is quoted on the NYSE.

Corporate Bodies of the Group

Management Board Members in 2014 and until the authorization date of the Abridged Consolidated Financial Statements:

- Jabir Chakib
- Hugo Neuman (since 31 January 2015)
- Cédric Frisch (since 31 January 2015)
- Szymon Dec (till 31 January 2015)
- Przemysław Krych
- Maciej Dyjas (since 14 July 2014)
- Dorota Wysokińska – Kuzdra (till 14 July 2014).

No supervisory board has been established.

Summary of significant accounting policies and basis of preparation

The principal accounting policies applied in the preparation of the Consolidated Statement of Financial Position, Consolidated Statement of Comprehensive Income and Consolidated Statement of Cash Flows (“Abridged Consolidated Financial Information”, “Abridged Consolidated Financial Statements”) of the Griffin Topco III S.à r.l. (“the Group”) are set out below.

These policies have been consistently applied throughout periods covered by the Abridged Consolidated Financial Information.

Basis of preparation and statement of compliance

The Abridged Consolidated Financial Statements have been prepared in accordance with the recognition and measurement principles of International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union ("IFRS"). These abridged consolidated financial statements do not constitute a full set of IFRS consolidated financial statements in accordance with IAS 1 "Presentation of Financial Statements". The abridged consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis and under the historical cost convention, except for the revaluation of certain financial instruments and investment properties which are measured at fair value.

The Abridged Consolidated Financial Statements are presented in euro ("EUR"), which is also the parent's, Griffin Topco S.à.r.l. functional currency, while Polish zloty ("PLN") is the functional currency of each of the Polish Subsidiaries comprising the Group.

The structure of the Group as at 31 December 2014 and 31 December 2013 is presented in the table below. The Abridged Consolidated Financial Information includes companies listed in the table below, which were consolidated according to the relevant consolidation method and percentage of ownership.

Name	Registered seat	Consolidation method	31 December 2014 ownership %	31 December 2013 ownership %
Griffin Topco III S.à r.l.	Luxembourg	Parent	100%	100%
Bakalion Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Kafue Investments Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Jerozolimskie 195 Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Fidelin Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Safirus Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Kensington Place Sp. z o.o.	Warsaw	Full	75%	-
Mantaroz Limited	Nicosia	Full	75%	-
Griffin Finance III Sp. z o.o.	Warsaw	Equity	30%	-

The following changes to the Group structure took place in 2014:

- 100% of shares of Fidelin Sp. z o.o. were acquired on 16 January 2014
- 100% of shares of Jerozolimskie 195 Sp. z o.o. were acquired on 19 February 2014
- 75% of shares of Mantaroz Ltd. and Kensington Place Sp. z o.o. were acquired on 28 May 2014
- 100% of shares of Safirus Sp. z o.o. were acquired on 19 September 2014

Polish Subsidiaries maintain their books of account in accordance with accounting principles and practices employed by enterprises in Poland as required by Polish Accounting Regulations.

Griffin Topco III S.à r.l. books of account are maintained in accordance with Luxembourg legal and accounting requirements.

The Abridged Consolidated Financial Information contains adjustments to the aforementioned books and records in order to comply with recognition and measurement principles of IFRS.

The preparation of the Abridged Consolidated Financial Information requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of assets or liabilities affected in future periods.

The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the Abridged Consolidated Financial Statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments, however, may change due to market changes or circumstances arising that are beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Estimates are used principally when accounting for revaluation of investment property, provision for doubtful debts and deferred income taxes.

The Company has negative consolidated total equity of EUR 1 093 thousand, which is mainly a result of the consolidated loss for the 2014 year amounting to EUR 1 016 thousand. Management believes that these circumstances do not impact the ability of the Company to continue as a going concern. Management also obtained a letter of support from the Company's major shareholders confirming that they will provide the Company with sufficient financial means to enable the Company to meet its ordinary and necessary financial obligations.

Consolidation

The Abridged Consolidated Financial Statements comprise the financial statements of the Group and its subsidiaries as at 31 December 2014.

Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has:

- Power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee)
- Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee
- The ability to use its power over the investee to affect its returns

Generally, there is a presumption that a majority of voting rights result in control. To support this presumption and when the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- The contractual arrangement with the other vote holders of the investee
- Rights arising from other contractual arrangements
- The Group's voting rights and potential voting rights

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary.

Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated financial statements from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income (“OCI”) are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group’s accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction.

If the Group loses control over a subsidiary, it derecognises the related assets (including goodwill), liabilities, non-controlling interest and other components of equity while any resultant gain or loss is recognised in profit or loss. Any investment retained is recognised at fair value.

a) Subsidiaries

Subsidiary is an entity that is controlled by the Group. Subsidiaries are consolidated from the date on which they were incorporated or control was transferred to the Group and are no longer consolidated from the date that control is lost. The purchase method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries. The cost of an acquisition is measured as the fair value of the assets given, equity instruments issued or liabilities incurred or assumed at the date of acquisition, plus costs directly attributable to the acquisition. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date, irrespective of the extent of any minority interest. The excess of the cost of acquisition over the fair value of the Group’s share of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill.

Inter-company transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated but considered an impairment indicator of the asset transferred. Accounting policies of subsidiaries have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

b) Joint ventures

An entity applies IFRS 11 Joint arrangements, to determine the type of joint arrangement in which it is involved. A joint venture is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the joint venture. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

The Group as a joint venturer recognizes its interest in a joint venture as an investment and shall account for that investment using the equity method in accordance with IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures.

c) Associates

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control or joint control over those policies.

Where the Group holds 20% or more of the voting power (directly or through subsidiaries) on an investee, it will be presumed the investor has significant influence unless it can be clearly demonstrated that this is not the case.

In the Abridged Consolidated Financial Information of the Group the equity method of accounting for investments in associates is used unless the Group may prove that it controls the investee.

d) Equity method

The Group's investments in its associate and joint venture are accounted for using the equity method.

Under the equity method, the investment in an associate or a joint venture is initially recognised at cost. The carrying amount of the investment is adjusted to recognise changes in the Group's share of net assets of the associate or joint venture since the acquisition date. Goodwill relating to the associate or joint venture is included in the carrying amount of the investment and is not tested for impairment individually.

The statement of profit or loss reflects the Group's share of the results of operations of the associate or joint venture. Any change in OCI of those investees is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognised directly in the equity of the associate or joint venture, the Group recognises its share of any changes, when applicable, in the statement of changes in equity. Unrealised gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate or joint venture are eliminated to the extent of the interest in the associate or joint venture. The aggregate of the Group's share of profit or loss of an associate and a joint venture is shown on the face of the statement of profit or loss outside operating profit and represents profit or loss after tax and non-controlling interests in the subsidiaries of the associate or joint venture.

The financial statements of the associate or joint venture are prepared, for most of the Companies, for the same reporting period as the Group. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognise an impairment loss on its investment in its associate or joint venture. At each reporting date, the Group determines whether there is objective evidence that the investment in the associate or joint venture is impaired. If there is such evidence, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate or joint venture and its carrying value, and then recognises the loss as 'Share of profit of an associate and a joint venture' in the statement of profit or loss.

Upon loss of significant influence over the associate or joint control over the joint venture, the Group measures and recognises any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate or joint venture upon loss of significant influence or joint control and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognised in profit or loss.

Foreign currency translation

a) Functional and presentation currency

The Abridged Consolidated Financial Statements are presented in euros, which is also the Parent's (Griffin Topco S.à.r.l.) functional currency. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

Items included in the Abridged Consolidated Financial Information of each of the Group's entities are measured using the currency of the primary economic environment in which the relevant entity operates (the 'functional currency') being Polish zloty.

b) Transactions and balances

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated at the functional currency spot rates of exchange at the reporting date.

Differences arising on settlement or translation of monetary items are recognised in profit or loss with the exception of monetary items that are designated as part of the hedge of the Group's net investment of a foreign operation. These are recognised in OCI until the net investment is disposed of, at which time, the cumulative amount is reclassified to profit or loss. Tax charges and credits attributable to exchange differences on those monetary items are also recorded in OCI.

Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rates at the dates of the initial transactions. Non-monetary items measured at fair value in a foreign currency are translated using the exchange rates at the date when the fair value is determined. The gain or loss arising on translation of non-monetary items measured at fair value is treated in line with the recognition of the gain or loss on the change in fair value of the item (i.e., translation differences on items whose fair value gain or loss is recognised in OCI or profit or loss are also recognised in OCI or profit or loss, respectively).

The closing and average foreign exchange rates to the euro as of and for the year ended 31 December 2014 and 31 December 2013 are the following:

	31 December 2014	31 December 2013
Exchange rate as at the end of the period	4,2623	4,1472
Average exchange rate for the period	4,1852	4,1975

c) Translation of foreign operations into presentation currency

The financial statements of the subsidiaries prepared in their functional currencies are included in the Abridged Consolidated Financial Statements by translation into euro using appropriate exchange rates outlined in IAS 21.

On consolidation, the assets and liabilities of foreign operations are translated into euros at the period end exchange rate while income and expenses are translated at average exchange rates for the period. The exchange differences arising on translation for consolidation are recognised in other comprehensive income, as "Foreign currency translation" without effecting earnings for the period.. On disposal of a foreign operation, the component of other comprehensive income relating to that particular foreign operation is recognised in profit or loss.

Real estate properties

Classification of real estate properties

The Group determines whether a property is classified as investment property or inventory property:

- Investment property comprises land and buildings (principally offices and retail property) that are not occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income or capital appreciation. The buildings are substantially rented to tenants and are not intended to be sold in the ordinary course of business.
- Inventory property comprises property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Group develops and intends to sell before or on completion of construction.

Investment property

Property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the companies in the Group, is classified as investment property.

Investment property comprises freehold land, freehold buildings and land held under perpetual usufruct (approach is the same as for freehold properties).

Investment property is measured initially at cost, including related transaction costs. After initial recognition, investment property is stated at fair value.

The basis for determining the fair value of Group's property portfolio is the market-based measurement, which is the estimated amount for which a property could be exchanged on the date of valuation, under current market conditions between market participants in an arm's length transaction, after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion, i.e. acted in their economic best interest.

Valuations are performed in accordance with RICS and IVSC Valuation Standards using either the residual method approach, DCF or sales comparison approach, as deemed appropriate by the appraiser.

Fair value calculated using cash flow projections is based on active market prices, adjusted, if necessary, for any difference in the nature, location or condition of the specific asset.

The valuation models in accordance with those recommended by the IVSC or RICS have been applied and are consistent with the principles in IFRS 13.

Valuation fees are not related to the property value and valuation results. The valuation by the professional appraiser is adjusted for lease incentives, agent fees, property interests, financial leasing related to perpetual usufruct of land compensations and letting fees.

The fair value of investment property reflects, among others, rental income from current leases and assumptions about rental income from future leases in the light of current market conditions. The fair value also reflects, on a similar basis, any cash outflows that could be expected in respect of the property.

Subsequent expenditure is recognized as addition to the carrying amount of the asset only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are charged to the statement of comprehensive income ('Repair and maintenance costs') during the financial period in which they are incurred.

Changes in fair values are recorded in the statement of comprehensive income within 'Net gain / (loss) on property valuation'.

Transfers are made to investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation or commencement of an operating lease. Transfers are made from investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sale.

If an investment property becomes owner-occupied, it is reclassified to property, plant and equipment the deemed cost for subsequent accounting is the fair value at the date of change in use.

Investment property is derecognised when it has been disposed of or permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Gains and losses on disposals are determined by comparing the net disposal proceeds with the carrying amount and transaction costs, and are recognised within 'Result on disposal of investment property', in the Consolidated Statement of Comprehensive Income.

Land acquired for development and future use as investment property is initially presented as investment property under construction and accounted for at cost. This includes all plots of land held by the Group on which no construction or development has started at the balance sheet date.

If the Company begins to redevelop an existing investment property for continued future use as investment property, the property remains an investment property and is not reclassified as owner-occupied property during the redevelopment.

Investment property under construction

Investment properties under construction are properties that are being (or will be) constructed, extended or redeveloped for future use as an investment property.

Such redevelopment projects are stated at fair value, however if the Group determines that the fair value of an investment property under construction is not reliably measurable but expects the fair value of the property to be reliably measurable when construction is complete or more advanced, then Group measures that investment property under construction at cost until either its fair value becomes reliably measurable or construction is completed (whichever is earlier).

The Group has adopted the following criteria to assess reliability of the fair value measurement:

- agreement with general contractor is signed;
- building permit is obtained;
- part of the rentable area is leased to tenants (based on the signed lease agreements and letter of intents).

Capital expenditures relating to planned redevelopment comprise directly attributable expenditures borne by the Group prior to start of the construction phase. Expenditures such as costs of architectural design, building permits and initial works associated with the planned process of redevelopment of existing investment properties are capitalized by the Group only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group, the cost of the item can be measured reliably and the Group has an intention to redevelop a property. Capital expenditure on future redevelopment of investment properties are recognized at cost less accumulated impairment loss.

Costs of redevelopment projects comprise acquisition costs, purchase taxes, and any directly attributable costs to bring the asset to working order for its intended use. Administrative expenses are not included unless these can be directly attributed to specific projects. Related borrowing costs are capitalised up to completion date.

Investment properties under redevelopment are reclassified to investment property upon completion, i.e. the date on which the property is available for operation.

The Group assumes that the investment redevelopment phase starts when works on a construction site are launched (the building book is opened). At that moment the basis for fair value is changed and property shall be classified as investment properties under construction and fair value shall represent the conditions after the redevelopment.

Redevelopment phase of an investment property is completed when: occupancy permit for the property is validated as well as the takeover protocol and final clearance are signed.

Inventory property

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and NRV.

Cost includes:

- freehold and leasehold rights for land;
- amounts paid to contractors for construction;
- borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs.

Non-refundable commissions paid to sales or marketing agents on the sale of real estate units are expensed when paid.

NRV is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less costs to completion and the estimated costs of sale.

The cost of inventory property recognised in profit or loss on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on the relative size of the property sold.

Property, plant and equipment

All property, plant and equipment is stated at historical cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance are charged to the statement of comprehensive income during the financial period in which they are incurred.

Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate the cost over the asset's estimated useful lives. The assets residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at least at each financial year-end. Property, plant and equipment is depreciated over their estimated useful lives.

An asset's carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if its carrying amount is greater than its estimated recoverable amount.

Gains and losses on disposals are determined by comparing proceeds with carrying amount. These are included in the Statement of Comprehensive Income.

Assets held for sale

Investment property held for sale without redevelopment is classified as non-current assets held for sale under IFRS 5. Non-current assets are classified as assets held for sale if their carrying amount is recovered principally through a sale transaction rather than through a continuing use and is available for immediate sale in its present condition, subject to terms that are usual and customary for sales of such assets and the sale is highly probable within next 12 months.

The sale is determined to be highly probable if:

- there is a document signed, which proves the potential investor's intent to buy, this may comprise: intent letter, heads of terms, offer placed, SPA
- management is committed to a plan to sell at a price not significantly different from the ones included in the obtained documents
- there is an active sales process in place (due diligence procedures, meeting CPs to sell etc.)
- the sale is expected to be completed within one year from the date of classification.

The Group measures investment property classified as held for sale in accordance with IAS 40 measurement requirements (i.e. on re-classification, investment property that is measured at fair value continues to be so measured.). Other non-current assets (or disposal groups) classified as held for sale are measured at the lower of its carrying amount and fair value less costs to sell.

If the Group has classified an asset (or disposal group) as held for sale, but the criteria set above are no longer met, the Group ceases to classify the asset (or disposal group) as asset held for sale.

Impairment of non-financial assets

Assets that are subject to amortisation or depreciation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstance indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows (cash-generating units).

Financial assets

The Group classifies its financial assets other than derivatives in the category as loans and receivables. The classification depends on the purpose for which the financial assets were acquired. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition.

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. They are included in current assets, except for maturities greater than 12 months after the balance sheet date. These are classified as non-current assets. The Group recognises a financial asset on its Consolidated Statement of Financial Positions when, and only when, the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. Financial assets are initially recognised at fair value plus transaction costs. Loans and receivables are carried at amortised cost using the effective interest method less impairment. Amortised cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortisation is included in finance income in the statement of profit or loss. The losses arising from impairment are recognised in the statement of profit or loss in finance costs for loans and in cost of sales or other operating expenses for receivables.

Financial assets are derecognised when the rights to receive cash flows from the asset have expired or have been transferred and the Group has transferred substantially all risks and rewards of ownership or the control is transferred.

Rent and other receivables are recognised at their original invoiced value. Where the time value of money is material, receivables are carried at amortised cost, using the effective interest method.

The Group assesses at each balance sheet date whether there is objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired. A provision for impairment of loans and receivables is established when there is objective evidence that the Group will not be able to collect amounts due according to the original terms of the loans or receivables. Significant financial difficulties of the debtor, probability that the debtor will enter bankruptcy or financial reorganisation, and default or delinquency in payments (for trade receivables more than 2 months overdue) are considered indicators that the loan or receivable is impaired. The amount of the provision is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate. The carrying amount of the asset is reduced through the use of an allowance account, and the amount of the loss is recognised in the Consolidated Statement of Comprehensive Income. When a trade receivable is uncollectible, i.e. when the probability of recovery is assessed as being remote, it is written off against the allowance account for trade receivables. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited to the statement of comprehensive income.

Derivative financial instruments and hedging activities

Derivatives are initially recognised at fair value on the date a derivative contract is entered into and are subsequently remeasured at their fair value. Subsequent fair valuation is reflected in statement of comprehensive income. Derivatives are carried as assets when the fair value is positive and as liabilities when the fair value is negative.

The fair value of a derivative is classified as a non-current asset or liability when the remaining item is more than 12 months. It is classified as a current asset or liability when the remaining maturity of the item is less than 12 months.

The Group does not apply hedge accounting.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents' includes cash in hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less.

Borrowings

All loans and borrowings are initially recognised at fair value less directly attributable transaction costs. After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the statement of comprehensive income over the period of the borrowings using the effective interest method.

Borrowings are classified as current liabilities unless the Group has an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the balance sheet date.

Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition or construction of an asset that necessarily takes a substantial period of time that is required to complete and prepare for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the asset. All other borrowing costs are expensed in the period in which they occur. Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

The interest capitalised is calculated using the Group's weighted average cost of borrowings after adjusting for borrowings associated with specific developments. Where borrowings are associated with specific developments, the amount capitalised is the gross interest incurred on those borrowings less any investment income arising on their temporary investment. Interest is capitalised as from the commencement of the development work until the date of practical completion, i.e., when substantially all of the development work is completed. The capitalisation of finance costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted. Interest is also capitalised on the purchase cost of a site of property acquired specifically for redevelopment, but only where activities necessary to prepare the asset for redevelopment are in progress.

Deferred income tax

Deferred income tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the Abridged Consolidated Financial Information. However, the deferred income tax is not accounted for:

- if it arises from initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction affects neither accounting nor taxable profit or loss
- in respect of taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, and joint ventures where the timing of the reversal of the temporary differences can be controlled by the parent, venturer or investor, respectively, and it is probable that the temporary differences will not reverse in the foreseeable future

Deferred income tax is determined using tax rates (and laws) that have been enacted or substantially enacted by the balance sheet date and are expected to apply when the related deferred income tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled.

Deferred income tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences, carried forward tax losses can be utilised.

Provisions

Provisions are recognised when:

- the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events;
- it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and
- the amount can be reliably estimated.

The amount recognised as a provision shall be the best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the end of the reporting period.

Where the effect of the time value of money is material, the amount of a provision shall be the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation. The discount rate (or rates) shall be a pre-tax rate (or rates) that reflect(s) current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The discount rate(s) shall not reflect risks for which future cash flow estimates have been adjusted.

Revenue recognition

Revenue includes rental income, service charges and management charges from properties, and income from property trading.

The Group recognises revenue when the amount of revenue can be reliably measured, to the extent that it is probable that future economic benefits will flow to the entity, regardless of when the payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, taking into account contractually defined terms of payment and excluding taxes or duty. The Group bases its estimates on historical results, taking into consideration the type of customer, the type of transaction and the specifics of each arrangement.

The specific recognition criteria described below must also be met before revenue is recognised.

a) Rental income

The Group is the lessor in operating leases. Rental income from operating leases is recognised in rental income on a straight-line basis over the lease term. Lease incentives granted are recognised as an integral part of the total rental income. Lease incentives are recognized in the income statement over the lease term on a straight line basis as a change in rental income. Differences that arise between the contractual lease payments and the periodic net lease income are straight-lined over the period of the lease.

b) Service and management charges

Income arising from expenses recharged to tenants is recognised in the period in which the compensation becomes receivable. Service and management charges and other such receipts are included in Net rental income gross of the related costs, as the management consider that the Group acts as principal in this respect.

Management charges are recognised in the accounting period in which the services are rendered.

c) Interest income

Interest income is recognised as it accrues using the effective interest rate ("EIR") method. The EIR method is a method of calculating the amortised cost of a financial asset or financial liability and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. EIR is the rate that exactly discounts the estimated future cash payments or receipts over the expected life of the financial instrument or a shorter period, where appropriate, to the net carrying amount of the financial asset or liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument (for example, prepayment options) but does not consider future credit losses. The calculation includes all fees paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts.

Interest income is included in 'Finance income / (cost)' in the Consolidated Statement of Comprehensive Income.

When a receivable is impaired, the Group reduces the carrying amount to its recoverable amount, being the estimated future cash flow discounted at the original effective interest rate of the instrument, and continues unwinding the discount as interest income. Interest income on impaired loans is recognised using the original effective interest rate.

Expenses

Direct property operating expenses are directly related to rental income and include costs, such as day-to-day property administration, utilities, property taxes, maintenance costs, insurance premiums, valuation fees, service costs, that are for the account of the property owner.

Direct property operating expenses do not include general and administrative expenses, which are a part of 'Administrative expenses'.

Direct property operating expenses are expensed as incurred. The Group acts as a principal with respect to service costs. Accordingly, the services invoiced to the tenant and the corresponding expenses are shown separately in the statement of comprehensive income.

Dividend distribution

The Company recognises a liability to make cash or non-cash distributions to equity holders of the parent when the distribution is authorised and the distribution is no longer at the discretion of the Company, i.e. when it is approved by the shareholders. A corresponding amount is recognised directly in equity.

Interest expense

Interest expenses for borrowings other than those incurred on qualifying assets are recognised within 'Finance costs' in the Consolidated Statement of Comprehensive Income using the EIR method.

6.3 Półroczne sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta



OUTSOURCING

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (b. Batrat Sp. z o.o.)

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.06.2015

BILANS - AKTYWA

SIEDZIBA: SZUCHA 6, 00-582 WARSZAWA

NIP: 118-209-25-33

KRS: 465667

	Stan na dzień 2014-06-30	Stan na dzień 2015-06-30
A. Aktywa trwałe	-	-
I Wartości niematerialne i prawne	-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
1. Środki trwałe	-	-
a) Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b) Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c) Urządzenia techniczne i maszyny	-	-
d) Środki transportu	-	-
e) Inne środki trwałe	-	-
2. Środki trwałe w budowie	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III Należności długoterminowe	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek	-	-
IV Inwestycje długoterminowe	-	-
1. Nieruchomości	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a) W jednostkach powiązanych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) W pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-

MDDP

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Finanse i Księgowość sp. k.

ul. ...owska 49, 00-542 Warszawa

tel. 022 322 68 88, fax 022 322 68 89

NIP 7010044787

m. Jakubczyk



OUTSOURCING

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (b. Batrat Sp. z o.o.)

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.06.2015

BILANS - AKTYWA

SIEDZIBA: SZUCHA 6, 00-582 WARSZAWA

NIP: 118-209-25-33

KRS: 465667

	Stan na dzień 2014-06-30	Stan na dzień 2015-06-30
B. Aktywa obrotowe	5 000,00	5 799,78
I Zapasy	-	-
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	-	-
5. Zaliczki na dostawy	-	-
II Należności krótkoterminowe	-	1 396,40
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-
a) Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) Inne	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek	-	1 396,40
a) Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	1 396,40
c) Inne	-	-
d) Dochodzone na drodze sądowej	-	-
III Inwestycje krótkoterminowe	5 000,00	4 403,38
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 000,00	4 403,38
a) W jednostkach powiązanych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) W pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 000,00	4 403,38
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 000,00	4 403,38
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Aktywa razem	5 000,00	5 799,78

MDDP

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp. k.
ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa
tel. 022 322 68 88, fax 022 322 68 89
NIP 7010044787

m jakubczyk



OUTSOURCING

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (b. Batrat Sp. z o.o.)

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.06.2015

BILANS - PASYWA

SIEDZIBA: SZUCHA 6, 00-582 WARSZAWA

NIP: 118-209-25-33

KRS: 465667

	Stan na dzień 2014-06-30	Stan na dzień 2015-06-30
A. Kapitał własny	5 000,00	(1 420,32)
I Kapitał zakładowy	5 000,00	5 000,00
II Należne wpłaty na kapitał zakładowy	-	-
III Udziały/(akcje) własne	-	-
IV Kapitał zapasowy	-	-
V Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-
VI Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
VII Zyski z lat ubiegłych	-	(1 950,48)
VIII Zysk netto	-	(4 469,84)
IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	-	7 220,10
I Rezerwy na zobowiązania	-	-
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	-	-
3. Pozostałe rezerwy	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-

MDDP

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Finanse i Księgowość sp. k.

ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa

tel. 022 322 68 88, fax 022 322 68 89

NIP 7010044787

m. Jankowski

Przygotowane przez:

MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp.K.

2016-03-09



OUTSOURCING

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (b. Batrat Sp. z o.o.)

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.06.2015

BILANS - PASYWA

SIEDZIBA: SZUCHA 6, 00-582 WARSZAWA

NIP: 118-209-25-33

KRS: 465667

	Stan na dzień 2014-06-30	Stan na dzień 2015-06-30
II Zobowiązania długoterminowe	-	-
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	-	-
a) Kredyty i pożyczki	-	-
b) Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) Inne zobowiązania finansowe	-	-
d) Inne	-	-
III Zobowiązania krótkoterminowe	-	7 220,10
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
a) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) Inne	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	-	7 220,10
a) Kredyty i pożyczki	-	-
b) Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) Inne zobowiązania finansowe	-	-
d) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	7 220,10
- do 12 miesięcy	-	7 220,10
- powyżej 12 miesięcy	-	-
e) Zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f) Zobowiązania wekslowe	-	-
g) Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	-	-
h) Z tytułu wynagrodzeń	-	-
i) Inne	-	-
3. Fundusze specjalne	-	-
IV Rozliczenia międzyokresowe	-	-
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem	5 000,00	5 799,78

MDDP

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Finanse i Księgowość sp. k.

ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa

tel. 022 322 68 88, fax 022 322 68 89

NIP 7010044787

Przygotowane przez:

MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp.K.

2016-03-09



OUTSOURCING

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (b. Batrat Sp. z o.o.)

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.06.2015

RACHUNEK WYNIKÓW

SIEDZIBA: SZUCHA 6, 00-582 WARSZAWA

NIP: 118-209-25-33

KRS: 465667

	Okres zakończony 2014-06-30	Okres zakończony 2015-06-30
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	-	-
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
I Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
II Zmiana stanu produktów	-	-
III Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B. Koszty działalności operacyjnej	-	4 470,00
I Amortyzacja	-	-
II Zużycie materiałów i energii	-	270,00
III Usługi obce	-	4 200,00
IV Podatki i opłaty	-	-
- w tym podatek akcyzowy	-	-
V Wynagrodzenia	-	-
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
VII Pozostałe koszty rodzajowe	-	-
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C. Zysk ze sprzedaży (A+B)	-	(4 470,00)
D. Pozostałe przychody operacyjne	-	0,16
I Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II Dotacje	-	-
III Inne przychody operacyjne	-	0,16
E. Pozostałe koszty operacyjne	-	-
I Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III Inne koszty operacyjne	-	-
F. Zysk z działalności operacyjnej (C+D+E)	-	(4 469,84)
G. Przychody finansowe	-	-
I Dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
II Odsetki	-	-
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
III Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V Inne	-	-
H. Koszty finansowe	-	-
I Odsetki	-	-
- w tym dla jednostek powiązanych	-	-
II Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV Inne	-	-
I. Zysk z działalności gospodarczej (F+G+H)	-	(4 469,84)
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-
K. Zysk brutto (I+J)	-	(4 469,84)
L. Podatek dochodowy	-	-
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	-	-
N. Zysk netto (K+L+M)	-	(4 469,84)

MDDP

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Finanse i Księgowość sp. k.

ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa

tel. 022 322 68 88, fax 022 322 68 89

NIP 7010044787

M Jakubczyk

110

Przygotowane przez:

MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp.K.

2016-03-09

RAPORT PÓŁROCZNY

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (dawniej Batrat Sp. z o.o.),
dalej „Emitent” lub „Spółka”

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku

obejmujący:

- I. Wybrane dane finansowe Emitenta
- II. Półroczne skrócone sprawozdania finansowe Emitenta
- III. Sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta
- IV. Oświadczenia Zarządu

Warszawa, dnia 1 marca 2016 roku



Barbara Sikora – Prezes Zarządu

I. WYBRANE DANE FINANSOWE, ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE PÓŁROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Pozycje bilansu zostały przeliczone według średniego kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dany dzień bilansowy. Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone wg kursu stanowiącego średnią kursów ustalonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca do końca danego okresu.

Przyjęte kursy PLN/EUR:

	2014	2015
Kurs na dzień 30 czerwca	4,1609	4,1944
Kurs średni za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	4,1784	4,1341

Wybrane dane finansowe:

Pozycja ze sprawozdania	Okres zakończony 30 czerwca		Okres zakończony 30 czerwca	
	2014	2015	2014	2015
	[PLN]	[PLN]	[EUR]	[EUR]
Przychody netto ze sprzedaży	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	-	(4 470,00)	-	(1 081,25)
Wynik netto	-	(4 469,84)	-	(1 081,21)
Aktywa trwałe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	5 000,00	5 799,78	1 201,66	1 382,74
Aktywa razem	5 000,00	5 799,78	1 201,66	1 382,74
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	7 220,10	-	1 721,37
Kapitał własny	5 000,00	(1 420,32)	1 201,66	(338,62)
Kapitał zakładowy	5 000,00	5 000,00	1 201,66	1 192,07

Warszawa, dnia 1 marca 2016 roku

Barbara Sikora – Prezes Zarządu

II. PÓŁROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (dawniej Batrat Sp. z o.o.)
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku

Zarząd oświadcza, iż na ostatni dzień okresu objętego raportem półrocznym, ani na ostatni dzień okresu porównawczego, Emitent nie posiadał podmiotów zależnych, współzależnych czy stowarzyszonych ani nie posiadał udziałów mniejszościowych w innych jednostkach wobec tego nie tworzył grupy kapitałowej i nie sporządzał skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Warszawa, dnia 1 marca 2016 roku



Barbara Sikora – Prezes Zarządu

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU EMITENTA NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ORAZ ZASAD SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (dawniej Batrat Sp. z o.o.)
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku**

1. Opis działalności Spółki w okresie objętym Sprawozdaniem Zarządu i w okresie porównawczym wraz z opisem istotnych zdarzeń mających miejsce w obu okresach.

Grupa Griffin nabyła udziały w Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (dawniej Batrat Sp. z o.o.) w dniu 13 listopada 2014 r. od spółki Companies Trade Sp. z o.o. Do tego dnia była to spółka pusta, nieprowadząca działalności gospodarczej, co odzwierciedlają dane finansowe za okres porównawczy.

Grupa Griffin nabyła Spółkę jako podmiot specjalnego przeznaczenia, tj. przyszłego Emitenta obligacji. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku działalność Spółki była bardzo ograniczona, Spółka ponosiła wyłącznie koszty bieżącej działalności operacyjnej, tj. głównie usług księgowych i wynajmu biura-siedziby. Jej działalność zintensyfikowała się w drugim półroczu 2015 roku, tj. przed dniem Emisji, kiedy to Spółka została również dokapitalizowana.

2. Opis zasad sporządzenia półrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości. Na dzień podpisania niniejszego Sprawozdania Zarządu nie stwierdza się żadnych okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej.

W okresie objętym Sprawozdaniem Zarządu Emitent nie posiadał podmiotów zależnych, współzależnych czy stowarzyszonych ani nie posiadał udziałów mniejszościowych w innych jednostkach wobec tego nie tworzył grupy kapitałowej i nie sporządzał skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Spółka nie posiadała również oddziałów.

3. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk wpływających na zdolność Spółki do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Emisja obligacji miała miejsce 29 grudnia 2015 roku, w związku z czym w okresie objętym sprawozdaniem nie występowały zobowiązania wynikające z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych.

W okresie objętym Sprawozdaniem Zarządu Spółka, jako podmiot specjalnego przeznaczenia, oczekiwała na wykorzystanie jej do przyszłej emisji obligacji. W związku z tym, w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku, Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży, ponosiła jedynie koszty jej utrzymania, narażona była więc na ryzyko utraty płynności. Ryzyko to ograniczone było jednak przez Grupę Griffin, która gotowa była w każdym momencie dokapitalizować Spółkę, co miało miejsce w drugiej połowie 2015 roku.

Warszawa, dnia 1 marca 2016 roku



Barbara Sikora – Prezes Zarządu

IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I SPRAWOZDANIA Z DZIELNOŚCI SPÓŁKI

**Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (dawniej Batrat Sp. z o.o.)
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku**

Zarząd Emitenta zapewnia, iż według jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe jak i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jak też jej wyniku finansowego.

Przy sporządzeniu skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Zarząd Emitenta zapewnił wybór właściwych zasad wyceny oraz sporządzenia sprawozdania finansowego.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że Emitent będzie kontynuował, w dającej się przewidzieć przyszłości, działalność gospodarczą w niezmniejszonym istotnie zakresie, co jest zgodne ze stanem faktycznym i prawnym.

Półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Emitenta ponosi odpowiedzialność za wykonanie obowiązków w zakresie rachunkowości, określonych przepisami prawa.

Warszawa, dnia 1 marca 2016 roku



Barbara Sikora – Prezes Zarządu

7. INFORMACJE DODATKOWE

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego instrumentom dłużnym nie przyznano ratingu kredytowego.

8. **ZAŁĄCZNIKI**

Do niniejszego Dokumentu Informacyjnego zostały dołączone następujące Załączniki:

1. Wyceny przedmiotów zabezpieczeń Obligacji,
2. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta (Rejestr Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego),
3. Tekst jednolity Umowy Spółki Emitenta,
4. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji instrumentów dłużnych objętych niniejszym Dokumentem Informacyjnym,
5. Warunki Emisji Obligacji serii 1A wraz z załącznikami,
6. Definicje i objaśnienia skrótów.

ZAŁĄCZNIK 1
WYCENY PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI

Wyciąg z raportu

Wyciąg z raportu stanowi jego integralną część i nie powinien być czytany osobno lecz w połączeniu z raportem, zawartymi w nim założeniami, kawiatami oraz podstawami wyceny.

Adres	ul. Towarowa 22, Warszawa, Polska
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na zachód od centrum miasta w kwartale ulic: Pańska, Towarowa oraz Miedziana.
Opis	Nieruchomość gruntowa obejmująca działki ewidencyjne nr 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 16/1, 16/2, 16/3 and 16/4, obręb 6-01-07 o powierzchni 64.778 m². Działki gruntu zabudowane są galerią handlową Centrum Jupiter, zabudową towarzyszącą, dwoma parkingami naziemnymi, stacją paliw, byłymi budynkami wydawnictwa – Dom Słowa Polskiego oraz garażami.
Stan prawny	Zgodnie z informacją ujawnioną w księgach wieczystych nr WA4M/00347185/9, WA4M/00386387/0, WA4M/00390231/3, WA4M/00441922/7, WA4M/00441923/4, WA4M/00227454/9, WA4M/00192534/9, WA4M/00192535/6, WA4M/00192537/0, WA4M/00444300/2, WA4M/00444301/9 oraz WA4M/00345613/5 właścicielem działek ewidencyjnych nr 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 16/1, 16/2, 16/3 oraz 16/4 jest Skarb Państwa a użytkownikiem wieczystym Fidelin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w użytkowaniu wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 r.
Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	Na obszarze wycenianej nieruchomości nie ma obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, przyjętego Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. ze zmianami, przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolami: • C/UH>30 przeznaczonym pod zabudowę wielofunkcyjną z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni przekraczającej 2.000 m² o wysokości zabudowy przekraczającej 30m; • C.>30 przeznaczonym pod zabudowę wielofunkcyjną o wysokości powyżej 30m. Na części przedmiotowej nieruchomości (działki nr. 11/5, 11/6, 14/13, 11/3, 11/4, 14/12, 14/15 oraz częściowo 9/1, 10/1, 10/2, 14/14) obowiązuje decyzja o warunkach zabudowy na budowę zespołu budynków mieszkalnych z towarzyszącym programem funkcji handlowych (o powierzchni sprzedaży handlu 1.950 m², hotelem wraz z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą podziemną).
Założenia	• Przedmiotowa nieruchomość charakteryzuje się bardzo dobrą lokalizacją w granicach Centralnego Obszaru Biznesu oraz bliskością do stacji metra Rondo Daszyńskiego;

- Przemiotowa nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp oraz ekspozycję;
- Na części przedmiotowej nieruchomości obowiązuje decyzja o warunkach zabudowy polegająca na budowie zespołu budynków biurowo – mieszkalnych z towarzyszącym programem funkcji handlowych (o powierzchni sprzedaży handle 1.950 m²), hotelem wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą.

Data wyceny | 2 października 2015r.

Wartość rynkowa | 116.390.000 EUR

Autorzy raportu



Monika Dębska, FRICS, MRTPI, RICS Registered Valuer
Rzeczoznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe MGPIB nr 250



Grzegorz Chmielak, MRICS, Hyp Zert, RICS Registered Valuer
Rzeczoznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe UMiRM nr 3064



Sylwia Zychewicz
Rzeczoznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe MI nr 4996

Wyciąg z raportu

Wyciąg z raportu stanowi jego integralną część i nie powinien być czytany osobno lecz w połączeniu z raportem, zawartymi w nim założeniami, kawiatami oraz podstawami wyceny.

Adres	ul. Emilii Plater 51, Warszawa, Polska
Lokalizacja	Nieruchomość znajduje się w centrum Warszawy, przy ul. Emilii Plater, w bliskiej odległości od Pałacu Kultury i Nauki oraz skrzyżowania ulic Emilii Plater i Świętokrzyskiej.
Opis	Nieruchomość gruntowa obejmująca działkę ewidencyjną nr 13 o powierzchni 1.827 m ² , zabudowana budynkiem dwupiętrowym.
Powierzchnie planowanej zabudowy	Zgodnie z otrzymanymi dokumentami i informacjami rozumiemy, że istniejąca zabudowa przeznaczona jest do rozbiórki a pozwolenie na nią zostało już wydane. Na przedmiotowej działce planowana jest budowa budynku biurowo-usługowego. Na podstawie wstępnej koncepcji architektoniczno-konstrukcyjnej przygotowanej przez biuro projektowe Kuryłowicz & Associates, sporządzone zostało poniższe zestawienie powierzchni najmu. Całkowita powierzchnia najmu wynosi 47.339,02 m² i obejmuje: • powierzchnię biurową: 46,995.80 m²; • powierzchnię usługową: 343.22 m²; • dodatkowo zaplanowanych zostało 150 miejsc na parkingu podziemnym.
Stan prawny	Zgodnie z informacją ujawnioną w ksiedze wieczystej nr WA4M/00096967/0 właścicielem działki ewidencyjnej nr 13 jest Skarb Państwa a użytkownikiem wieczystym Emir 76 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie. Działka jest w użytkowaniu wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 r.
Najemcy	Zgodnie z informacjami otrzymanymi od Klienta rozumiemy, że nie zostały podpisane żadne umowy najmu dotyczące planowanego budynku.
Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, przyjętego Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem C.>30 przeznaczonym pod zabudowę wielofunkcyjną o wysokości powyżej 30m.
Założenia	• Przedmiotową nieruchomość stanowi zabudowana działka gruntu, na której planowana jest budowa budynku biurowego z usługami oraz garażem podziemnym. Znajduje się ona przy ul. Emilii Plater, w centrum Warszawy, na terenie Centralnego Obszaru Biznesu. • Działka charakteryzuje się pierwszorzędą lokalizacją, bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną a także widocznością; • Działka o regularnym kształcie; • Działka położona jest na terenie zabudowy wielofunkcyjnej (administracja publiczna, usługi finansowe, kulturalne, turystyczne, handlowe) oraz zabudowy mieszkaniowej o wysokości powyżej 30m;

- Dla nieruchomości wydano warunki zabudowy, nie zostało wydane pozwolenie na budowę;
- Inwestycja znajduje się na wstępnym etapie, prace budowlane jeszcze się nie rozpoczęły;
- Pozwolenie na rozbiórkę istniejącej zabudowy zostało wydane 26 czerwca 2015 r.;
- Brak podpisanych umów najmu;
- Brak wystarczającej liczby transakcji działkami podobnymi przeznaczonymi pod zabudowę komercyjną w centrum Warszawy nie pozwolił na zastosowanie metody porównawczej wyceny;
- 18.4% niewynajętej powierzchni biurowej w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie (ok. 214.000 m²);
- Nowa powierzchnia biurowa będąca w przygotowaniu.

Data wyceny	7 października 2015 r.
Czynsz rynkowy	12.931.637 EUR
Wartość rynkowa nieruchomości przy założeniu ukończenia inwestycji i oddania budynku do użytkowania	196.060.000 EUR
Wartość gruntu	32.570.000 EUR
Analiza ryzyka	Zastosowana rezydualna metoda wyceny jest wysoce wrażliwa w stosunku do przyjmowanych założeń.
Autorzy raportu	 Grzegorz Chmielak, MRICS, Hyp Zert, RICS Registered Valuer Rzecznik Majątkowy – uprawnienia zawodowe UMiRM nr 3064  Justyna Ochnik-Kalinowska Rzecznik Majątkowy – uprawnienia zawodowe UMiRM nr 4096

OSZACOWANIE WARTOŚCI

zbioru rzeczy ruchomych należących do Batrat Sp. z o.o. (dalej „Spółka”)
na dzień 31.10.2015 r.

PODSUMOWANIE:

Zgodnie z informacją dostarczoną przez Spółkę wartość zbioru rzeczy ruchomych posiadanych przez Batrat Sp. z o.o. na dzień 31.10.2015 r. wynosi 10 zł (słownie: dziesięć złotych). Wartość zbioru została oszacowana przez Spółkę.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA:

Zbiór rzeczy ruchomych Spółki obejmuje:

	Wartość
Segregator wraz z dokumentami korporacyjnymi	10,00 zł
Wartość zbioru rzeczy ruchomych	10,00 zł

Wycena została przygotowana w celu ustanowienia zastawu na zbiorze rzeczy ruchomych.

Katarzyna Osowska

Członek Zarządu

Warszawa, 2 grudnia 2015 r.

VALUE ADVISORS Sp. z o.o.
04-424 Warszawa, ul. Licealna 43
tel. 22 613-22-82, fax 22 812-18-95
NIP 952-206-20-00 REGON 141697836, KRS 0000322991

**WYCENA WARTOŚCI GODZIWEJ
UDZIAŁÓW SPÓŁKI
BATRAT SP. Z O.O.
na dzień 31.10.2015 r.**

Value
Advisors
Sp. z o.o.

2 grudnia 2015 r.

SPIS TREŚCI

PODSUMOWANIE.....	3
CZĘŚĆ OGÓLNA	4
INFORMACJE O WYCENIANEJ SPÓŁCE I RYNKU	5
DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI WYCENIANEJ	6
WYBÓR METODY WYCENY	7
ZAŁOŻENIA I METODOLOGIA WYCENY	9
TERMINOLOGIA	9
WYCENA	10
KLAUZULE I OGRANICZENIA	11

PODSUMOWANIE

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości godziwej udziałów spółki Batrat Sp. z o.o., która została sporządzona na dzień 31.10.2015 r. (dalej zwany „Dniem Wyceny”) w związku z planowanym ustanowieniem na nich zastawu rejestrowego.

W tabeli przedstawiono podsumowanie wyceny wartości godziwej udziałów Spółki na Dzień Wyceny. Za wartość godziwą przyjmuje się szacunek wartości rynkowej składnika majątku. Według definicji wartości godziwej znajdującej się w Art. 28 ustęp 6 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 330):

„Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.”

W tabeli przedstawiono podsumowanie wyceny wartości udziałów Spółki.

DANE SPÓŁKI WYCENIANEJ I WSKAZANIA WYCENY	
Spółka	Batrat Sp. z o.o.
Cel wyceny	Planowany zastaw na udziałach spółki
Dzień Wyceny	31.10.2015 r.
Metoda Wyceny	WAN
WYCENA SPÓŁKI	0,00 PLN
WYCENA SPÓŁKI NA UDZIAŁ/AKCJĘ	0,00000000 PLN
Liczba udziałów/akcji będących przedmiotem zastawu	100
WYCENA UDZIAŁÓW/AKCJI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM SPRZEDAŻY	0,00 PLN

Katarzyna Osowska
Katarzyna Osowska
Członek Zarządu

VALUE ADVISORS Sp. z o.o.
04-424 Warszawa, ul. Licealna 43
tel. 22 613-22-32, fax 22 812-18-95
NIP 952-206-20-80; REGON 141697836; KRS 0000322991

CZĘŚĆ OGÓLNA

ZLECENIODAWCA

Niniejszy raport został sporządzony według stanu na dzień 31.10.2015 r. na podstawie *Umowy* zawartej pomiędzy Batrat Sp. z o.o. a Value Advisors Sp. z o.o. w dniu 24.11.2015 r. (zwanej dalej „Umową”).

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości udziałów Batrat Sp. z o.o. na Dzień Wyceny, tj. na 31.10.2015 r. sporządzona przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki. Została ona przygotowana w związku z planowanym ustanowieniem zastawu na udziałach Spółki w związku z emisją papierów dłużnych przez Spółkę. Wycena nie uwzględnia skutków emisji dokonanej przez Spółkę.

CEL WYCENY I DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest 100 udziałów, stanowiących 100% wszystkich wyemitowanych udziałów (dalej łącznie „Udziały”) Batrat Sp. z o.o. na Dzień Wyceny. Wycena została sporządzona przy założeniu, że Spółka jest w stanie kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości zgodnie z oświadczeniem kierownictwa jednostki z dnia 2.12.2015 r.

PODSTAWY PRAWNE I METODOLOGICZNE

Wycena została sporządzona w oparciu o metodologię wyceny opisaną w dalszej części raportu. Spółka została wyceniona przy zastosowaniu metody aktywów netto. Metoda zastosowana do wyceny Spółki została wybrana przy uwzględnieniu zaleceń European Venture Capital Association – EVCA.

ŹRÓDŁA INFORMACJI

Wycena Spółki została przeprowadzona w oparciu o informacje i dokumenty przedstawione przez Zarząd Spółki, w tym w szczególności na podstawie danych finansowych Spółki za okres od 01.01.2015 r. do 31.10.2015 r. oraz od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

W poniższej tabeli przedstawiono dokumenty i informacje, na podstawie których sporządzono wycenę.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
Ostatnie dostępne sprawozdania finansowe: roczne oraz śródroczne lub F-01	Sprawozdanie finansowe za 2014 r., Bilans i RZiS na 31.10.2015 r.
Opinia i raport biegłego rewidenta z badania ostatniego rocznego sprawozdania finansowego	brak
Uchwała o zatwierdzeniu ostatniego rocznego sprawozdania finansowego oraz o przeznaczeniu wyniku finansowego	Uchwała z dn. 30.06.2015 r.
Odpis z KRS	KRS z dn. 24.11.2015 r.
Inne dokumenty	Umowa Spółki z dn. 04.02.2013 r., Umowa emisyjna z dn. 23.11.2015 r.

INFORMACJE O WYCENIANEJ SPÓŁCE

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe dane wycenianej Spółki.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
Spółka	Batrat Sp. z o.o.
Forma prawna	Sp. z o.o.
Numer KRS	0000465667
REGON	146723030
NIP	1182092533
Kapitał zakładowy	5 000 zł
Liczba udziałów/akcji	100
Data powstania Spółki	04.02.2013 r.
Sposób powstania Spółki	Zawiązanie
Data rejestracji Spółki w KRS	12.06.2013 r.
Podstawowy przedmiot działalności Spółki	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI WYCENIANEJ

Według sprawozdań finansowych za 2014 r. i na 31.10.2015 r. spółka nie prowadziła działalności operacyjnej i nie generowała przychodów operacyjnych.

Zakres działalności Spółki wg KRS to :

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków;
- Roboty budowlane specjalistyczne;
- Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- Działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem;
- Działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne;
- Reklama, badanie rynku i opinii publicznej.

(Źródło: KRS)

WYBÓR METODY WYCENY

Wyboru metody wyceny Spółki dokonano na podstawie wytycznych zawartych w poniższej tabeli.

Dostępne są dane finansowe umożliwiające wiarygodne oszacowanie kapitałów własnych	TAK
Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za jeden pełny rok obrotowy	TAK
Spółka przedstawiła plany finansowe, które pozwalają na ustalenie wiarygodnych przepływów pieniężnych na okres co najmniej 3 kolejnych lat, uwiarygodnione odpowiednimi oświadczeniami zarządu Spółki	NIE
Spółka przedstawiła dane potwierdzające, że posiada niezbędne środki oraz majątek do prowadzenia działalności i wykonania planów finansowych	NIE
Spółka posiada istotny majątek o charakterze materialnym lub prowadzi działalność operacyjną o niewielkiej skali, lub powstała w wyniku wniesienia aportu, lub środków pieniężnych w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy przed datą wyceny, lub wyceniane są świadectwa użytkowe	TAK
Dostępna jest szczegółowa wycena przynajmniej jednego składnika majątku, a jego wartość godziwa odbiega od wartości księgowej	NIE
Spółka powstała w wyniku zmiany formy prawnej (przekształcenia) lub połączenia innych jednostek gospodarczych oraz dostępne są wiarygodne dane historyczne spółki przekształcanej za okres co najmniej jednego roku, jak też zakłada się, że działalność będzie kontynuowana w podobnym segmencie działalności	NIE
Można wskazać co najmniej 3 emitentów o podobnym profilu i zakresie działalności, których akcje notowane są na aktywnym rynku publicznym	NIE
Dostępne są porównywalne dane zarówno dla spółek publicznych jak też Spółki wycenianej	NIE

WYBÓR METODY WYCENY SPÓŁKI	
SUGEROWANA METODA WYCENY	WAN
WYBRANA METODA WYCENY	WAN

Odstąpiono od zastosowania:

- metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych – nie dysponujemy prognozami finansowymi Spółki oraz nie mamy szczegółowej wiedzy na temat planowanej działalności operacyjnej;
- metody porównań rynkowych – Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej, nie ma możliwości zastosowania tej metody ze względu na brak spółek porównywalnych.

Wyceniający nie otrzymał informacji o ewentualnym nieujęciu jakichkolwiek składników aktywów ani zobowiązań w przekazanym bilansie ani też nie ma wiedzy, by ujęte składniki aktywów lub zobowiązań posiadały wartość godziwą, która odbiegałaby od wartości księgowej.

W związku z powyższym Spółka została wyceniona przy zastosowaniu metody aktywów netto (w skrócie: WAN).

Metoda zastosowana do wyceny Spółki została wybrana przy uwzględnieniu zaleceń European Venture Capital Association – EVCA. Szczegóły zastosowanej metodologii wyceny zostały zawarte w niniejszym dokumencie.

Metoda wartości aktywów netto (dalej zwana „WAN”) jest metodą księgową wyceny wartości Spółki. Zgodnie z klasyfikacją metod wyceny należy ona do grupy metod majątkowych. Podstawę oszacowania wartości aktywów netto Spółki stanowi bilans przedsiębiorstwa sporządzony na Dzień Wyceny lub na wcześniejszy dzień zbliżony do Dnia Wyceny. Wartość aktywów netto Spółki jest równa różnicy pomiędzy wartością bilansową aktywów ogółem a wartością bilansową zobowiązań ogółem, odpowiada więc wartości bilansowej kapitałów własnych.

Wycenę Spółki określono w oparciu o metodę wartości aktywów netto w wysokości kapitałów własnych Spółki według ostatnich dostępnych danych finansowych.

ZAŁOŻENIA I METODOLOGIA WYCENY

Założenia przyjęte do wyceny zostały ustalone na podstawie metodologii uzgodnionej ze Spółką oraz Oświadczenia Zarządu Spółki z dnia 02.12.2015 r. z uwzględnieniem uproszczeń i założeń jak niżej:

1. Wycena bazuje na ostatnim dostępnym sprawozdaniu finansowym i określonych w nich kapitałach własnych.
2. Zakłada się, że sprawozdanie stanowiące podstawę kalkulacji jest wolne od istotnych błędów, tzn. że ewentualnie omyłki i/lub błędy, które w nim występują, nie są istotne. Błędy uznaje się za istotne bez względu na ich rozmiar, jeżeli pominięcie lub nieprawidłowe ujęcie informacji księgowej powoduje, że w świetle zaistniałych okoliczności zainteresowana strona, w tym odbiorca informacji finansowej, podjąłby/podjęłaby inną decyzję.
3. Nie podlegały analizie poszczególne pozycje bilansu i rachunku zysków i strat Spółki wycenianej.
4. Nie podlegały analizie: założenia przyjęte przez Spółkę lub inne niezależne podmioty, których wyceny zostały przedstawione podmiotowi sporządzającemu raport o wartości godziwej udziałów Spółki.
5. Nie weryfikowano praw własności Spółki do poszczególnych aktywów lub kompletności zobowiązań, założono, że ostatnie sprawozdanie finansowe i przekazane informacje w najlepszym stopniu odzwierciedlają stan posiadania Spółki na Dzień Wyceny.

TERMINOLOGIA

Na potrzeby niniejszego raportu stosuje się terminologię, której nadaje się następujące znaczenie:

Aktywa Netto – różnica pomiędzy sumą aktywów a sumą pasywów z wyłączeniem pozycji kapitału własnego, odpowiadająca wartości kapitałów własnych zgodnie z ostatnim dostępnym bilansem spółki, wyszczególnionym w tabeli zawierającej dokumenty źródłowe w części CZĘŚĆ OGÓLNA.

Wycena Spółki – szacunkowa wartość godziwa 100% akcji/udziałów wycenianej spółki.

WYCENA

Wartość majątku Spółki została określona przy wykorzystaniu metody aktywów netto na podstawie danych finansowych za okres od 01.01.2015 r. do 31.10.2015 r. tj. 10 miesięcy 2015 r.

Składniki majątku Spółki stanowiły:

- Należności krótkoterminowe - 3.138,05 zł
- Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne – 10.404,77 zł

Finansowanie odbywa się kapitałem obcym – Spółka wykazuje w bilansie saldo zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych w wysokości 17.091,88 zł oraz zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 2.764,40 zł.

Kapitał spółki jest ujemny. Pomimo to spółka deklaruje kontynuację działalności.

W tabeli przedstawiono szacowaną wycenę wartości Spółki.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
AKTYWA NETTO	-6 313,46 zł
Liczba udziałów/akcji	100
WYCENA SPÓŁKI NA UDZIAŁ/AKCJĘ	0,00000000 zł
Liczba udziałów/akcji będących przedmiotem zastawu	100
WYCENA SPÓŁKI NA UDZIAŁ/AKCJĘ	0,00 zł

Katarzyna Osowska

[Podpis]
Ciepła Zarząd

VALUE ADVISORS Sp. z o.o.
04-424 Warszawa, ul. Licealna 43
tel. 22 613-22-32, fax 22 812-18-95
WP 952-206-20-80, REGON 141537836, KRS 0000322991

hp

KLAUZULE I OGRANICZENIA

Wycenę wartości godziwej udziałów Spółki sporządzono na podstawie dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy. Weryfikacja prawidłowości, rzetelności i poprawności sprawozdań finansowych i innych danych nie stanowiła przedmiotu Umowy i nie jest obejmowana niniejszym raportem. Nie ponosimy żadnej odpowiedzialności za przekazane nam dane i informacje, za które odpowiedzialność ponosi Spółka. Założyliśmy, że wszelkie otrzymane informacje odzwierciedlają najlepszą wiedzę co do kondycji finansowej i wartości Spółki. Równolegle należy pamiętać, że niniejsza wycena opiera się o powszechnie przyjęte zasady wyceny i jej wskazania stanowią estymację wartości przy zastosowaniu określonej procedury.

Wycena nie obejmuje potencjalnych skutków działań podejmowanych przez Spółkę po Dniu Wyceny oraz ewentualnych planów operacyjnych w przyszłości. Wycena została sporządzona wyłącznie w oparciu o informacje odnośnie stanu posiadania Spółki na Dzień Wyceny.

Nie stanowiła przedmiotu zlecenia analiza skutków planowanej emisji obligacji przez Spółkę dla jej wartości według stanu na Dzień Wyceny. Spółka nie wykazuje w księgach zobowiązania z tytułu emisji obligacji.

**WYCENA WARTOŚCI GODZIWEJ
UDZIAŁÓW SPÓŁKI
EMILIA DEVELOPMENT
SP. Z O.O.
(wcześniej Emir 76 Sp.z o.o.)
na dzień 30.11.2015 r.**

Value
Advisors
Sp. z o.o.

2 grudnia 2015 r.

Odebrano,
M. Dobryński
15.12.2015

SPIS TREŚCI

PODSUMOWANIE.....	3
CZĘŚĆ OGÓLNA.....	4
INFORMACJE O WYCENIANEJ SPÓŁCE I RYNKU.....	5
DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI WYCENIANEJ	6
WYBÓR METODY WYCENY	7
ZAŁOŻENIA I METODOLOGIA WYCENY.....	10
TERMINOLOGIA.....	12
WYCENA.....	13
KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	15

PODSUMOWANIE

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości godziwej udziałów spółki Emilia Development Sp. z o.o., która została sporządzona na dzień 30.11.2015 r. (dalej zwany „Dniem Wyceny”) w związku z planowanym ustanowieniem na nich zastawu rejestrowego.

W tabeli poniżej przedstawiono podsumowanie wyceny wartości godziwej udziałów Spółki. Za wartość godziwą przyjmuje się szacunek wartości rynkowej składnika majątku. Według definicji wartości godziwej znajdującej się w Art. 28 ustęp 6 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 300, z późniejszymi zmianami):

„Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.”

W tabeli przedstawiono podsumowanie wyceny wartości udziałów Spółki.

DANE SPÓŁKI WYCENIANEJ I WSKAZANIA WYCENY	
Spółka	Emilia Development Sp. z o.o. (wcześniej Emir 76 Sp. z o.o.)
Cel wyceny	Planowany zastaw na udziałach spółki
Dzień Wyceny	30.11.2015 r.
Metoda Wyceny	SWAN
WYCENA SPÓŁKI	38 367 850,50 PLN
WYCENA SPÓŁKI NA UDZIAŁ/AKCJĘ	191 839,25248950 PLN
Liczba udziałów/akcji będących przedmiotem zastawu	200
WYCENA UDZIAŁÓW/AKCJI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM SPRZEDAŻY	38 367 850,50 PLN

CZĘŚĆ OGÓLNA

ZLECENIODAWCA

Niniejszy raport został sporządzony według stanu na dzień 30.11.2015 r. na podstawie *Umowy* zawartej pomiędzy Emilia Development Sp. z o.o. a Value Advisors Sp. z o.o. w dniu 24.11.2015 r. (zwanej dalej „Umową”).

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości udziałów Emilia Development Sp. z o.o. na Dzień Wyceny, tj. na 30.11.2015 r. sporządzona przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki. Została ona przygotowana w związku z planowanym ustanowieniem zastawu na udziałach Spółki w związku z emisją papierów dłużnych przez inny podmiot. Wycena nie uwzględnia ewentualnych skutków tej emisji dla Emilii Development Sp. z o.o.

CEL WYCENY I DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest 200 udziałów, stanowiących 100% wszystkich wyemitowanych udziałów (dalej łącznie „Udziały”) Emilia Development Sp. z o.o. na Dzień Wyceny. Wycena została sporządzona przy założeniu, że Spółka jest w stanie kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości zgodnie z oświadczeniem kierownictwa jednostki z dnia 2.12.2015 r.

PODSTAWY PRAWNE I METODOLOGICZNE

Wycena została sporządzona w oparciu o metodologię wyceny opisaną w dalszej części raportu. Spółka została wyceniona przy zastosowaniu metody skorygowanych aktywów netto. Metoda zastosowana do wyceny Spółki została wybrana przy uwzględnieniu zaleceń European Venture Capital Association – EVCA.

ŹRÓDŁA INFORMACJI

Wycena Spółki została przeprowadzona w oparciu o informacje i dokumenty przedstawione przez Zarząd Spółki, w tym w szczególności na podstawie danych finansowych Spółki za okres od 4.08.2014 r. do 31.10.2015 r., rachunku zysków i strat za listopad 2015 r., udostępnionego operatu szacunkowego oraz innych informacji.

W poniższej tabeli przedstawiono dokumenty i informacje, na podstawie których sporządzono wycenę.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
Ostatnie dostępne sprawozdania finansowe: roczne oraz śródroczne lub F-01	Bilans oraz rachunek zysków i strat za okres 4.08.2014-31.10.2015, Oszacowany rachunek zysków i strat za listopad 2015 r.
Uchwała o zatwierdzeniu ostatniego rocznego sprawozdania finansowego oraz o przeznaczeniu wyniku finansowego	brak
Odpis z KRS	KRS z dn. 24.11.2015 r.
Inne dokumenty	Umowa Spółki z dn. 4.08.2014 r. oraz 30.10.2015 r., Operat z dn. 07.10.2015 r.; Umowa podnajmu z 15.09.2015 r.; Umowa potrącenia z 30.10.2015 r.

INFORMACJE O WYCENIANEJ SPÓŁCE I RYNKU

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe dane wycenianej Spółki.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
Spółka*	Emilia Development Sp. z o.o. (wcześniej Emir 76 Sp. z o.o.)
Forma prawna	Sp. z o.o.
Numer KRS	0000518925
REGON	147347072
NIP	7010434465
Kapitał zakładowy	10 000 zł
Liczba udziałów/akcji	200
Data powstania Spółki	04.08.2014 r.
Sposób powstania Spółki	Zawiązanie
Data rejestracji Spółki w KRS	04.08.2014 r.
Podstawowy przedmiot działalności Spółki	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

* W dniu 30.10.2015 zostały podjęte uchwały o podwyższeniu kapitału Spółki oraz zmianie nazwy Spółki z Emir 76 Sp. z o.o. na Emilia Development Sp. z o.o. Zostały one zarejestrowane w KRS w dniu 23.11.2015 r. i uwzględnione w wycenie.

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI WYCENIANEJ

Spółka obecnie uzyskuje przychody z tytułu dysponowania nieruchomością.

Intencją Spółki, zgodnie z informacjami zapisanymi również w operacie szacunkowym jest wyburzenie obecnej nieruchomości i budowa biurowca na sprzedaż.

Zakres działalności Spółki wg KRS to :

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków
- Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi
- Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi
- Działalność usługowa w zakresie informacji
- Działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem
- Wynajem i dzierżawa
- Pozostała indywidualna działalność usługowa
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

(Źródło: KRS)

WYBÓR METODY WYCENY

Wyboru metody wyceny Spółki dokonano na podstawie wytycznych zawartych w poniższej tabeli.

Dostępne są dane finansowe umożliwiające wiarygodne oszacowanie kapitałów własnych	TAK
Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za jeden pełny rok obrotowy	NIE
Spółka przedstawiła plany finansowe, które pozwalają na ustalenie wiarygodnych przepływów pieniężnych na okres co najmniej 3 kolejnych lat, uwiarygodnione odpowiednimi oświadczeniami zarządu Spółki	NIE
Spółka przedstawiła dane potwierdzające, że posiada niezbędne środki oraz majątek do prowadzenia działalności i wykonania planów finansowych	NIE
Spółka posiada istotny majątek o charakterze materialnym lub prowadzi działalność operacyjną o niewielkiej skali, lub powstała w wyniku wniesienia aportu, lub środków pieniężnych w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy przed datą wyceny, lub wyceniane są świadectwa użytkowe	TAK
Dostępna jest szczegółowa wycena przynajmniej jednego składnika majątku, a jego wartość godziwa odbiega od wartości księgowej	TAK
Spółka powstała w wyniku zmiany formy prawnej (przekształcenia) lub połączenia innych jednostek gospodarczych oraz dostępne są wiarygodne dane historyczne spółki przekształcanej za okres co najmniej jednego roku, jak też zakłada się, że działalność będzie kontynuowana w podobnym segmencie działalności	NIE
Można wskazać co najmniej 3 emitentów o podobnym profilu i zakresie działalności, których akcje notowane są na aktywnym rynku publicznym	NIE
Dostępne są porównywalne dane zarówno dla spółek publicznych jak też Spółki wycenianej	NIE

WYBÓR METODY WYCENY SPÓŁKI	
SUGEROWANA METODA WYCENY	SWAN
WYBRANA METODA WYCENY	SWAN

Odstąpiono od zastosowania:

- metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych – nie otrzymaliśmy prognoz finansowych Spółki oraz szczegółowej wiedzy na ich temat;
- metody porównań rynkowych – główna wartość Spółki wynika z posiadanego majątku trwałego, trudno jest znaleźć jednostki do porównań, których działalność, struktura i skala działalności byłyby porównywalne;
- metody aktywów netto – wartość aktywów netto nie odzwierciedla wartości godziwej, gdyż spółka posiada majątek - nieruchomości, którego wartość godziwa odbiega od wartości księgowej a która jest wyceniona w księgach w wartości historycznej.

W związku z powyższym Spółka została wyceniona przy zastosowaniu metody skorygowanych aktywów netto (w skrócie: SWAN).

Metoda zastosowana do wyceny Spółki została wybrana przy uwzględnieniu zaleceń European Venture Capital Association – EVCA. Szczegóły zastosowanej metodologii wyceny zostały zawarte w niniejszym dokumencie.

Metoda skorygowanej wartości aktywów netto (dalej zwana „SWAN”) jest metodą księgową wyceny wartości Spółki. Zgodnie z klasyfikacją metod wyceny należy ona do grupy metod majątkowych. Podstawę oszacowania skorygowanej wartości aktywów netto Spółki stanowi bilans przedsiębiorstwa sporządzony na Dzień Wyceny lub na inny dzień poprzedzający Dzień Wyceny, na który dostępne jest sprawozdanie finansowe wycenianej Spółki z uwzględnieniem informacji o różnicach między wartością godziwą a księgową pozycji bilansowych. Metoda skorygowanych aktywów netto polega więc na przeszacowaniu wartości bilansowej aktywów i pasywów Spółki do wartości godziwej. Wartość skorygowanych aktywów netto Spółki jest równa różnicy pomiędzy wartością bilansową aktywów ogółem a wartością bilansową zobowiązań ogółem według sprawozdania finansowego (odpowiada więc wartości bilansowej kapitałów własnych) skorygowanej o różnice występujące pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą poszczególnych aktywów i pasywów.

Wycena przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto należy do metod bazujących na podejściu majątkowym. Technika ta bazuje na określaniu wartości godziwej poszczególnych składników majątku przedsiębiorstwa. Jej idea polega na zsumowaniu godziwej wartości aktywów wycenionego podmiotu, a następnie odjęciu od tak obliczonej sumy godziwej wartości pasywów obcych. W metodzie tej przyjmuje się założenie, że wartością przedsiębiorstwa jest przede wszystkim jego majątek. Pomija się w rozważaniach organizację przedsiębiorstwa, jego sprawność i efektywność, o ile nie są pośrednio uwzględnione w szacunkach wartości godziwych poszczególnych składników majątku wycenianego podmiotu.

Wycena przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto polega na ustaleniu na podstawie aktualnych zapisów w księgach rachunkowych (bilansie) wartości aktywów wycenianego przedsiębiorstwa i ich zweryfikowaniu o składniki majątkowe wymagające korekty ich wartości, a następnie pomniejszeniu tak skalkulowanych aktywów o wielkość kapitałów obcych zaangażowanych w finansowanie działalności firmy, również uprzednio skorygowanych.

Kluczową rolę w tej wycenie odgrywa prawidłowe przeprowadzenie korekt wartości poszczególnych pozycji aktywów i kapitałów obcych. Korekty dokonuje się w szczególności w oparciu o:

- informacje o pozycjach niewycenionych w sprawozdaniu finansowym, których wartość została przedstawiona przez Spółkę,

- opinie i opracowania niezależnych ekspertów dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów spółek,
- informacje rynkowe dotyczące w szczególności papierów wartościowych notowanych na aktywnym rynku.

Formuła wyceny przedsiębiorstwa metodą skorygowanej wartości aktywów netto przedstawia się następująco:

$$Wp = (Am \pm Ka) - (Ko \pm Kko)$$

Gdzie:

Wp – wartość przedsiębiorstwa

Am – wartość aktywów ogółem

Ka – korekta wartości bilansowej aktywów do wartości godziwej

Ko – wielkość kapitałów obcych

Kko – korekta wartości kapitałów obcych do wartości godziwej

Można odstąpić od dokonywania korekt jak wyżej, jeśli nie uzyskano informacji o różnicach między wartością godziwą a wartością księgową lub danych umożliwiających określenie tych różnic.

ZAŁOŻENIA I METODOLOGIA WYCENY

Założenia przyjęte do wyceny zostały ustalone na podstawie metodologii uzgodnionej ze Spółką oraz Oświadczenia Zarządu z dnia 2.12.2015 r. z uwzględnieniem uproszczeń i założeń jak niżej:

1. Wycena bazuje na ostatnim dostępnym sprawozdaniu finansowym (rozumiane jako bilans oraz rachunek zysków i strat za okres od 4.08.2014 r. do 31.10.2015 r. oraz szacunku rachunku zysków i strat za listopad 2015 r.) i określonych w nich kapitałach własnych.
2. Zakłada się, że sprawozdanie stanowiące podstawę kalkulacji jest wolne od istotnych błędów, tzn. że ewentualnie omyłki i/lub błędy, które w nim występują, nie są istotne. Błędy uznaje się za istotne bez względu na ich rozmiar, jeżeli pominięcie lub nieprawidłowe ujęcie informacji księgowej powoduje, że w świetle zaistniałych okoliczności zainteresowana strona, w tym odbiorca informacji finansowej, podjąłby/podjęłaby inną decyzję.
3. Nie podlegały analizie poszczególne pozycje bilansu i rachunku zysków i strat Spółki wycenianej.
4. Jeśli Spółka przedstawi wycenę dokonaną przez podmiot zewnętrzny i oświadczenie Zlecającego, w przypadku różnic między dwoma wskazaniem przyjmuje się wartość datowaną na późniejszą datę lub potwierdzoną przez Spółkę.
5. Nie podlegały analizie: założenia przyjęte przez Spółkę lub inne niezależne podmioty, których wyceny zostały przedstawione podmiotowi sporządzającemu raport o wartości godziwej udziałów Spółki.
6. Nie weryfikowano praw własności Spółki do poszczególnych aktywów lub zobowiązań, założono, że ostatnie sprawozdanie finansowe i przekazane informacje w najlepszym stopniu odzwierciedlają stan posiadania Spółki.
7. Spółka jest podatnikiem podatku dochodowego, w związku z tym w wycenie uwzględnia się efekt podatkowy dokonanych korekt wartości aktywów netto (przy założeniu ostrożnościowym, że Spółka nie jest w stanie rozliczyć ewentualnych historycznych strat).
8. Operat szacunkowy udostępniony przez Spółkę w najlepszym stopniu odzwierciedla wartość godziwą nieruchomości posiadanej przez Spółkę.
9. Wartości nieruchomości wykazane w operatach szacunkowych są kwotami netto, tj. nieuwzględniającymi podatku VAT.
10. Wartość księgowa nieruchomości objętych operatami szacunkowymi aktualna na Dzień Wyceny została udostępniona przez Spółkę.
11. Zgodnie z oświadczeniem Spółki nie ma informacji, by zostały złożone jakiekolwiek wnioski do ksiąg wieczystych nieruchomości posiadanych przez Spółkę, które jeszcze nie zostały zarejestrowane w księgach wieczystych i na dzień sporządzenia raportu z wyceny księgi wieczyste odzwierciedlają aktualny ich stan prawny. Na 30.11.2015 r. dział IV Hipoteka nie zawiera żadnych wpisów.

12. Zgodnie z oświadczeniem Spółki, na dzień 30.11.2015 r. wartość księgowa inwestycji w nieruchomości jest równa wartości zaprezentowanej w bilansie Spółki na dzień 31.10.2015 r. wynoszącej 107.395.802,76 zł.
13. Zgodnie z oświadczeniem Spółki, za wartość godziwą nieruchomości na Dzień Wyceny należy przyjąć wartość wynikającą z operatu z 12.11.2015 r. przygotowanego na dzień 7.10.2015 r. przez Knight Frank Sp. z o.o. określoną jako Market Value odnoszącą się do wartości prawa użytkowania wieczystego. Wartość ta wynosi wg niniejszego operatu 32,57 mln EUR. Wiążąca dla wyceny jest wartość nieruchomości w EUR i jest to wartość netto, tj. nie zawiera podatku VAT.
14. Spółka prowadzi bieżącą działalność i uzyskuje przychody z tytułu dysponowania nieruchomością. Intencją Spółki, zgodnie z informacjami zapisanymi również w operacie szacunkowym jest wyburzenie obecnej nieruchomości i budowa biurowca na sprzedaż. Spółka nie zakłada, by rozwiązanie umów podnajmu oraz innych powiązanych z obecną nieruchomością wiązało się z poniesieniem przez Spółkę jakichkolwiek dodatkowych kosztów kar oraz odszkodowań.

W

TERMINOLOGIA

Na potrzeby niniejszego raportu stosuje się terminologię, której nadaje się następujące znaczenie:

Aktywa Netto – różnica pomiędzy sumą aktywów a sumą pasywów z wyłączeniem pozycji kapitału własnego, odpowiadająca wartości kapitałów własnych zgodnie z ostatnim dostępnym bilansem Spółki, wyszczególnionym w tabeli zawierającej dokumenty źródłowe w części CZĘŚĆ OGÓLNA.

Korygowane aktywa netto – wybrane pozycje aktywów i/lub zobowiązań, rezerw lub rozliczeń międzyokresowych po stronie pasywów wykazane w ostatnim dostępnym bilansie, odnośnie których Wyceniający pozyskał wiedzę o różnicach między ich wartością księgową a wartością godziwą. Są to pozycje, które podlegają korekcie, tj. przeszacowaniu do wartości godziwej, na potrzeby wyceny.

Wartość księgowa korygowanych aktywów netto – wartości księgowe wybranych pozycji aktywów i/lub zobowiązań, rezerw lub rozliczeń międzyokresowych spółki podlegających korekcie na potrzeby wyceny wynikające z ostatniego dostępnego bilansu. Wartość księgowa korygowanych aktywów netto może się również odnosić do sumy wartości księgowych wybranych pozycji aktywów i pasywów podlegających korekcie.

Wartość godziwa korygowanych aktywów netto – wartości godziwe wybranych pozycji aktywów oraz zobowiązań, rezerw i rozliczeń międzyokresowych spółki podlegających korekcie na potrzeby wyceny wynikające z otrzymanych dokumentów źródłowych, w tym z dokumentów wycen niezależnych ekspertów, cen/kursów publicznie dostępnych i innych. Wartość godziwa korygowanych aktywów netto może się również odnosić do sumy wartości godziwych wybranych pozycji aktywów i pasywów podlegających korekcie.

Skorygowane aktywa netto – suma różnicy pomiędzy sumą aktywów a sumą zobowiązań, odpowiadającej wartości kapitałów własnych zgodnie z ostatnim dostępnym bilansem spółki i różnicy pomiędzy Wartością godziwą korygowanych aktywów netto a Wartością księgową korygowanych aktywów netto.

Wycena Spółki – szacunkowa wartość godziwa 100% akcji/udziałów wycenianej spółki.

Wycena Spółki po korektach – szacunkowa wartość godziwa 100% akcji/udziałów wycenianej spółki odpowiadająca wartości Skorygowanych Aktywów Netto.

WYCENA

Spółka została wyceniona przy wykorzystaniu metody skorygowanych aktywów netto na podstawie danych finansowych za okres od 4.08.2014 r. do 31.10.2015 r., szacunku rachunku zysków i strat za listopad 2015 r. oraz udostępnionego operatu szacunkowego.

W tabeli przedstawiono szacowaną wycenę wartości Spółki.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
AKTYWA NETTO	13 396 726,95 zł
Wartość księgowa korygowanych aktywów netto	107 395 802,76 zł
Wartość godziwa korygowanych aktywów netto	132 366 926,31 zł
Łączna korekta	24 971 123,55 zł
WYCENA SPÓŁKI PO KOREKTACH	38 367 850,50 zł
Liczba udziałów	200
WYCENA SPÓŁKI NA UDZIAŁ	191 839,25248950 zł
Pakiet udziałów będących przedmiotem zastawu na Dzień Wyceny	200
Wartość pakietu udziałów będących przedmiotem zastawu	38 367 850,50 zł

W poniższej tabeli zaprezentowano podsumowanie dokonanych korekt.

Pozycja korekty	Wartość księgowa	Wartość godziwa
Nieruchomość	107 395 802,76 zł	138 875 223,00 zł
Podatek odroczony	0,00 zł	-5 857 424,04 zł
Wynik za okres 1.11.2015-30.11.2015	0,00 zł	-650 872,65 zł

Spółka została założona 4.08.2014 r. Spółka ma wydłużony pierwszy rok obrotowy do 31.12.2015 r. i nie sporządziła sprawozdania finansowego za pełny rok obrotowy. Przy wycenie bazowano na bilansie oraz rachunku zysków i strat za okres 4.08.2014 r.-31.10.2015 r. oraz szacunku rachunku zysków i strat za listopad 2015 r.

W dniu 30.10.2015 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000 zł do kwoty 10.000 zł poprzez utworzenie 100 nowych udziałów. Podwyższenie zostało pokryte wkładem pieniężnym w wysokości 25 mln zł w postaci konwersji pożyczek na kapitał, zgodnie z umową potrącenia z 30.10.2015 r. Bilans na 31.10.2015 r. uwzględnia skutki niniejszego

podwyższenia. Do Dnia Wyceny podwyższenie zostało zarejestrowane w KRS. Niniejsza wycena je uwzględnia.

Spółka na dzień bilansowy 31.10.2015 r. posiadała zobowiązania z tytułu pożyczek udzielonych tylko i wyłącznie w PLN. Wyceniający nie ma wiedzy o zmianie tego stanu.

Spółka na dzień 30.11.2015 r. posiadała nieruchomość zlokalizowaną przy ul. Emilii Plater 51 w Warszawie (nr księgi wieczystej WA4M/00096967/0, działka nr 13). Nieruchomość ta to dwupiętrowy budynek, w którym od 2012 r. znajduje się Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie. Planowane jest wyburzenie budynku i zagospodarowanie uzyskanej przestrzeni pod budynek biurowo – mieszkalny.

Wartość rynkowa nieruchomości została określona w operacie szacunkowym z dnia 12.11.2015 r. sporządzonym na dzień 07.10.2015 r. przygotowanym przez Knight Frank Sp. z o.o., przez rzeczoznawcę majątkowego Grzegorza Chmielaka. Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto wartość rynkową prawa wieczystego nieruchomości - wynosi ona 32,57 mln EUR i dotyczy prawa wieczystego użytkowania gruntu. Zgodnie z oświadczeniem Spółki tę wartość należy uznać za wiążącą na Dzień Wyceny. Przyjęto, że wartości określone w operacie szacunkowym są wartościami netto, tj. nie zawierają podatku VAT.

Wartość nieruchomości przeliczono na potrzeby niniejszej wyceny średnim kursem NBP EUR/PLN z dnia 30.11.2015 r., który wyniósł 4,2639.

lw

KLAUZULE I OGRANICZENIA

Wycenę wartości godziwej udziałów Spółki sporządzono na podstawie dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy. Weryfikacja prawidłowości, rzetelności i poprawności sprawozdań finansowych i innych danych nie stanowiła przedmiotu Umowy i nie jest obejmowana niniejszym raportem. Nie ponosimy żadnej odpowiedzialności za przekazane nam dane i informacje, za które odpowiedzialność ponosi Spółka. Założyliśmy, że wszelkie otrzymane informacje odzwierciedlają najlepszą wiedzę co do kondycji finansowej i wartości Spółki. Równolegle należy pamiętać, że niniejsza wycena opiera się o powszechnie przyjęte zasady wyceny i jej wskazania stanowią estymację wartości przy zastosowaniu określonej procedury.

Wycena nie obejmuje potencjalnych skutków działań podejmowanych przez Spółkę po Dniu Wyceny oraz ewentualnych planów operacyjnych w przyszłości. Wycena została sporządzona wyłącznie w oparciu o informacje odnośnie stanu posiadania Spółki na Dzień Wyceny.

Nie stanowiła przedmiotu zlecenia analiza skutków planowanej emisji obligacji przez inny Podmiot, która ma być zabezpieczona zastawem rejestrowym na udziałach Spółki na Dzień Wyceny.

POTWIERDZENIE WARTOŚCI
środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku bankowym
posiadanych przez spółkę
Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (wcześniej: Batrat Sp. z o.o.)*
na dzień 16.12.2015 r.

Zgodnie z **Zaświadczeniem o posiadaniu rachunku bankowego** z dnia 17.12.2015 r. (nr pisma mBank/WOK/JW/554946001/2015) z dnia 17.12.2015 r., wydanym przez mBank S.A. spółka **Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.** posiada rachunek o numerze:

PL 83114010100000554946001002

Saldo niniejszego rachunku na dzień 16.12.2015 r. zgodnie z niniejszym dokumentem wynosi 1,00 zł (słownie: jeden złoty, zero groszy).

Wycena została przygotowana w celu ustanowienia zastawu rejestrowego na niniejszym rachunku bankowym w związku z planowaną emisją papierów dłużnych przez spółkę Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. i planowanym ustanowieniem zastawu rejestrowego na obecnych i przyszłych prawach, dotyczących środków pieniężnych zdeponowanych na tym rachunku .

Warszawa, 17 grudnia 2015 r.

Katarzyna Osobyska

Członek Zarządu

VALUE ADVISORS Sp. z o.o.
04-424 Warszawa, ul. Licealna 43
tel. 22 613-22-32, fax 22 812-18-95
NIP 952-206-20-80, REGON 141591836, KRS 0000322991

* Zmiana nazwy spółki Batrat Sp. z o.o. na Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS dniu 16.12.2015 r.



**WYCENA WARTOŚCI GODZIWEJ
UDZIAŁÓW SPÓŁKI
FIDELIN
SP. Z O.O.
na dzień 30.11.2015 r.**

Value
Advisors
Sp. z o.o.

2 grudnia 2015 r.

SPIS TREŚCI

PODSUMOWANIE.....	3
CZĘŚĆ OGÓLNA	4
INFORMACJE O WYCENIANEJ SPÓŁCE I RYNKU.....	5
DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI WYCENIANEJ	6
WYBÓR METODY WYCENY	7
ZAŁOŻENIA I METODOLOGIA WYCENY	10
TERMINOLOGIA.....	12
SZACUNEK WARTOŚCI GODZIWEJ	13
KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	16

ws

PODSUMOWANIE

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości godziwej udziałów spółki Fidelin Sp. z o.o., która została sporządzona na dzień 30.11.2015 r. (dalej zwany „Dniem Wyceny”) w związku z planowanym ustanowieniem na nich zastawu.

W tabeli poniżej przedstawiono podsumowanie wyceny wartości godziwej udziałów Spółki. Za wartość godziwą przyjmuje się szacunek wartości rynkowej składnika majątku. Według definicji wartości godziwej znajdującej się w Art. 28 ustęp 6 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 300, z późniejszymi zmianami):

„Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.”

W tabeli przedstawiono podsumowanie wyceny wartości udziałów Spółki.

DANE SPÓŁKI WYCENIANEJ I WSKAZANIA WYCENY	
Spółka	Fidelin Sp. z o.o.
Dzień Wyceny	30.11.2015 r.
Cel wyceny	Planowany zastaw na udziałach spółki
Metoda Wyceny	SWAN
WARTOŚĆ SPÓŁKI	221 044 127,52 zł
Pakiet udziałów będących przedmiotem zastawu na Dzień Wyceny	3 000
Wartość udziału Spółki na Dzień Wyceny	73 681,37584106 PLN
Wartość pakietu udziałów będących przedmiotem zastawu na Dzień Wyceny	221 044 127,52 PLN

Katarzyna Osowska

Katarzyna Osowska
Członek Zarządu

VALUE ADVISORS Sp. z o.o.
04-424 Warszawa, ul. Licealna 43
tel. 22 613-22-32, fax 22 812-18-95
NIP 952-206-20-80, REGON 141697836, KRS 0000322991

CZĘŚĆ OGÓLNA

ZLECENIODAWCA

Niniejszy raport został sporządzony według stanu na dzień 30.11.2015 r. na podstawie *Umowy* zawartej pomiędzy Fidelin Sp. z o.o. a Value Advisors Sp. z o.o. w dniu 24.11.2015 r. (zwanej dalej „Umową”).

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości udziałów Fidelin Sp. z o.o. na Dzień Wyceny, tj. na 30.11.2015 r. sporządzona przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki. Została ona przygotowana w związku z planowanym ustanowieniem zastawu na udziałach Spółki w związku z emisją papierów dłużnych przez inny Podmiot. Wycena została przygotowana na podstawie informacji przekazanych przez Spółkę. Nie uwzględnia ewentualnych przyszłych zdarzeń, z wyłączeniem informacji o planowanym przekształceniu Spółki w spółkę komandytową, która nie będzie podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych.

CEL WYCENY I DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest 3.000 udziałów, stanowiących 100% wszystkich wyemitowanych udziałów (dalej łącznie „Udziały”) Fidelin Sp. z o.o. na Dzień Wyceny. Wycena została sporządzona przy założeniu, że Spółka jest w stanie kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości zgodnie z oświadczeniem kierownictwa jednostki z dnia 2.12.2015 r.

PODSTAWY PRAWNE I METODOLOGICZNE

Wycena została sporządzona w oparciu o metodologię wyceny opisaną w dalszej części raportu. Spółka została wyceniona przy zastosowaniu metody skorygowanych aktywów netto. Metoda zastosowana do wyceny Spółki została wybrana przy uwzględnieniu zaleceń European Venture Capital Association – EVCA.

ŹRÓDŁA INFORMACJI

Wycena Spółki została przeprowadzona w oparciu o informacje i dokumenty przedstawione przez Zarząd Spółki, w tym w szczególności na podstawie danych finansowych Spółki za okres od 01.01.2015 r. do 31.10.2015 r., szacowanego wyniku za listopad 2015 r. oraz udostępnionego operatu szacunkowego.

W poniższej tabeli przedstawiono dokumenty i informacje, na podstawie których sporządzono wycenę.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
Ostatnie dostępne sprawozdania finansowe: roczne oraz śródroczne lub F-01	Sprawozdanie finansowe na 31.12.2014 r.; Bilans oraz rachunek zysków i strat na 31.10.2015 r.; Szacunek wyników za listopad 2015 r. bez uwzględnienia różnic kursowych.
Uchwała o zatwierdzeniu ostatniego rocznego sprawozdania finansowego oraz o przeznaczeniu wyniku finansowego	27.06.2015 r.
Odpis z rejestru	30.11.2015 r., 1.12.2015 r.
Inne dokumenty	Statut z 04.02.2013 r., Uchwały dot. podwyższenia kapitału z 18.11.2015r., Oświadczenie z 2.12.2015, Operat szacunkowy z 2.10.2015 r.; uchwały o podwyższeniu kapitału z 18.11.2015 r.; umowa potrącenia z 18.11.2015 r. (word); protokół z NZW z 20.11.2015 r.

INFORMACJE O WYCENIANEJ SPÓŁCE I RYNKU

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe dane wycenianej Spółki.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Fidelin Sp. z o.o.
Forma prawna	Sp. z o.o.*
Numer rejestrowy	0000465762
Kapitał zakładowy	150 000 zł
Liczba udziałów/akcji	3 000
Pakiet udziałów będących przedmiotem zastawu na Dzień Wyceny	3 000
Data powstania Spółki	04.02.2013 r.
Sposób powstania Spółki	Zawiązanie
Data rejestracji	17.06.2013 r.
Podstawowy przedmiot działalności Spółki	Spółka jest właścicielem nieruchomości w postaci Centrum Handlowego Jupiter w Warszawie.

*Zgodnie z informacjami od Spółki, spółka planuje się przekształcić w spółkę komandytową.

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI WYCENIANEJ

Zakres działalności Spółki wg KRS to :

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków
- Roboty budowlane związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- Roboty budowlane specjalistyczne
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- Wynajem i dzierżawa
- Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni
- Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała
- Działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej

(Źródło: KRS)

Spółka posiada nieruchomość w postaci Centrum Handlowego Jupiter. Zgodnie z uzyskanymi informacjami Spółka planuje na posiadanym terenie wybudować w przyszłości biurowiec.

WYBÓR METODY WYCENY

Wyboru metody wyceny Spółki dokonano na podstawie wytycznych zawartych w poniższej tabeli.

Dostępne są dane finansowe umożliwiające wiarygodne oszacowanie kapitałów własnych	TAK
Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za jeden pełny rok obrotowy	TAK
Spółka przedstawiła plany finansowe, które pozwalają na ustalenie wiarygodnych przepływów pieniężnych na okres co najmniej 3 kolejnych lat, uwiarygodnione odpowiednimi oświadczeniami zarządu Spółki	NIE
Spółka przedstawiła dane potwierdzające, że posiada niezbędne środki oraz majątek do prowadzenia działalności i wykonania planów finansowych	NIE
Spółka posiada istotny majątek o charakterze materialnym lub prowadzi działalność operacyjną o niewielkiej skali, lub powstała w wyniku wniesienia aportu, lub środków pieniężnych w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy przed datą wyceny, lub wyceniane są świadectwa użytkowe	TAK
Dostępna jest szczegółowa wycena przynajmniej jednego składnika majątku, a jego wartość godziwa odbiega od wartości księgowej	TAK
Spółka powstała w wyniku zmiany formy prawnej (przekształcenia) lub połączenia innych jednostek gospodarczych oraz dostępne są wiarygodne dane historyczne spółki przekształcanej za okres co najmniej jednego roku, jak też zakłada się, że działalność będzie kontynuowana w podobnym segmencie działalności	NIE
Można wskazać co najmniej 3 emitentów o podobnym profilu i zakresie działalności, których akcje notowane są na aktywnym rynku publicznym	NIE
Dostępne są porównywalne dane zarówno dla spółek publicznych jak też Spółki wycenianej	NIE

WYBÓR METODY WYCENY SPÓŁKI	
SUGEROWANA METODA WYCENY	SWAN
WYBRANA METODA WYCENY	SWAN

Odstąpiono od zastosowania:

- metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych – nie otrzymaliśmy prognoz finansowych Spółki oraz nie ma szczegółowej wiedzy na ich temat;
- metody porównań rynkowych – główna wartość Spółki wynika z posiadanego majątku trwałego, trudno jest znaleźć jednostki do porównań, których działalność, struktura i skala działalności byłyby porównywalne;
- metody aktywów netto – wartość aktywów netto nie odzwierciedla wartości godziwej nieruchomości posiadanej przez Spółkę, gdyż Spółka posiada majątek, którego wartość godziwa odbiega od wartości księgowej (nieruchomość nie jest wyceniona w księgach do wartości godziwej).

W związku z powyższym Spółka została wyceniona przy zastosowaniu metody skorygowanych aktywów netto (w skrócie: SWAN).

Metoda zastosowana do wyceny Spółki została wybrana przy uwzględnieniu zaleceń European Venture Capital Association – EVCA. Szczegóły zastosowanej metodologii wyceny zostały zawarte w niniejszym dokumencie.

Metoda skorygowanej wartości aktywów netto (dalej zwana „SWAN”) jest metodą księgową wyceny wartości Spółki. Zgodnie z klasyfikacją metod wyceny należy ona do grupy metod majątkowych. Podstawę oszacowania skorygowanej wartości aktywów netto Spółki stanowi bilans przedsiębiorstwa sporządzony na Dzień Wyceny lub na inny dzień poprzedzający Dzień Wyceny, na który dostępne jest sprawozdanie finansowe wycenianej Spółki z uwzględnieniem informacji o różnicach między wartością godziwą a księgową pozycji bilansowych. Metoda skorygowanych aktywów netto polega więc na przeszacowaniu wartości bilansowej aktywów i pasywów Spółki do wartości godziwej. Wartość skorygowanych aktywów netto Spółki jest równa różnicy pomiędzy wartością bilansową aktywów ogółem a wartością bilansową zobowiązań ogółem według sprawozdania finansowego (odpowiada więc wartości bilansowej kapitałów własnych) skorygowanej o różnice występujące pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą poszczególnych aktywów i pasywów.

Wycena przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto należy do metod bazujących na podejściu majątkowym. Technika ta bazuje na określaniu wartości godziwej poszczególnych składników majątku przedsiębiorstwa. Jej idea polega na zsumowaniu godziwej wartości aktywów wycenionego podmiotu, a następnie odjęciu od tak obliczonej sumy godziwej wartości pasywów obcych. W metodzie tej przyjmuje się założenie, że wartością przedsiębiorstwa jest przede wszystkim jego majątek. Pomija się w rozważaniach organizację przedsiębiorstwa, jego sprawność i efektywność, o ile nie są pośrednio uwzględnione w szacunkach wartości godziwych poszczególnych składników majątku wycenianego podmiotu.

Wycena przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto polega na ustaleniu na podstawie aktualnych zapisów w księgach rachunkowych (bilansie) wartości aktywów wycenianego przedsiębiorstwa i ich zweryfikowaniu o składniki majątkowe wymagające korekty ich wartości, a następnie pomniejszeniu tak skalkulowanych aktywów o wielkość kapitałów obcych zaangażowanych w finansowanie działalności firmy, również uprzednio skorygowanych.

Kluczową rolę w tej wycenie odgrywa prawidłowe przeprowadzenie korekt wartości poszczególnych pozycji aktywów i kapitałów obcych. Korekty dokonuje się w szczególności w oparciu o:

- informacje o pozycjach niewycenionych w sprawozdaniu finansowym, których wartość została przedstawiona przez Spółkę,

- opinie i opracowania niezależnych ekspertów dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów spółek,
- informacje rynkowe dotyczące w szczególności papierów wartościowych notowanych na aktywnym rynku.

Formuła wyceny przedsiębiorstwa metodą skorygowanej wartości aktywów netto przedstawia się następująco:

$$Wp = (Am \pm Ka) - (Ko \pm Kko)$$

Gdzie:

Wp – wartość przedsiębiorstwa

Am – wartość aktywów ogółem

Ka – korekta wartości bilansowej aktywów do wartości godziwej

Ko – wielkość kapitałów obcych

Kko – korekta wartości kapitałów obcych do wartości godziwej

Można odstąpić od dokonywania korekt jak wyżej, jeśli nie uzyskano informacji o różnicach między wartością godziwą a wartością księgową lub danych umożliwiających określenie tych różnic.

ZAŁOŻENIA I METODOLOGIA WYCENY

Założenia przyjęte do wyceny zostały ustalone na podstawie metodologii uzgodnionej ze Spółką oraz Oświadczenia Zarządu z dnia 2.12.2015 r. z uwzględnieniem uproszczeń i założeń jak niżej:

1. Wycena bazuje na ostatnim dostępnym sprawozdaniu finansowym Spółki za 2014 r., bilansie oraz rachunku zysków i strat za okres 1 stycznia 2015 r. r. do 31 października 2015 r. i określonych w nim kapitałach własnych oraz szacunku wyników za listopad 2015 r. bez uwzględnienia różnic kursowych.
2. Zakłada się, że sprawozdanie oraz dane finansowe stanowiące podstawę kalkulacji jest wolne od istotnych błędów, tzn. że ewentualnie omyłki i/lub błędy, które w nim występują, nie są istotne. Błędy uznaje się za istotne bez względu na ich rozmiar, jeżeli pominięcie lub nieprawidłowe ujęcie informacji księgowej powoduje, że w świetle zaistniałych okoliczności zainteresowana strona, w tym odbiorca informacji finansowej, podjąłby/podjęłaby inną decyzję.
3. Nie podlegały analizie poszczególne pozycje bilansu i rachunku zysków i strat Spółki wycenianej.
4. Jeśli Spółka przedstawi wycenę dokonaną przez podmiot zewnętrzny i oświadczenie Zlecającego, w przypadku różnic między dwoma wskazaniem przyjmuje się wartość datowaną na późniejszą datę lub potwierdzoną przez Spółkę.
5. Nie podlegały analizie: założenia przyjęte przez Spółkę lub inne niezależne podmioty, których wyceny zostały przedstawione podmiotowi sporządzającemu raport o wartości godziwej udziałów Spółki.
6. Nie weryfikowano praw własności Spółki do poszczególnych aktywów lub zobowiązań, założono, że ostatnie sprawozdanie finansowe i przekazane informacje w najlepszym stopniu odzwierciedlają stan posiadania Spółki.
7. Spółka jest podatnikiem podatku dochodowego na Dzień Wyceny, ale w związku z planowanym przekształceniem spółki w spółkę komandytową, dokonano w niniejszej wycenie rozwiązania aktywa i rezerw na podatek dochodowy oraz nie naliczano podatku dochodowego od ewentualnych różnic pomiędzy wartością księgową a wartość godziwą wycenianych aktywów i zobowiązań Spółki.
8. Operat szacunkowy udostępniony przez Spółkę w najlepszym stopniu odzwierciedla wartość godziwą nieruchomości posiadanej przez Spółkę.
9. Wartości nieruchomości wykazane w operatach szacunkowych są kwotami netto, tj. nieuwzględniającymi podatku VAT.
10. Wartość księgowa nieruchomości objętych operatami szacunkowymi aktualna na Dzień Wyceny została udostępniona przez Spółkę.
11. Zgodnie z oświadczeniem Spółki, na dzień 30.11.2015 r. wartość księgowa inwestycji w nieruchomości znacząco nie odbiega od wartości zaprezentowanej w bilansie Spółki na dzień 31.10.2015 r. wynoszącej 306.072.915,13 zł.

lw

12. Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki nie posiada ona informacji, by zostały złożone jakiekolwiek wnioski do ksiąg wieczystych nieruchomości posiadanych przez Spółkę, które jeszcze nie zostały zarejestrowane w księgach wieczystych i na dzień sporządzenia raportu z wyceny, księgi wieczyste odzwierciedlają aktualny ich stan prawny z uwzględnieniem poniższych informacji, w ramach której udziały Spółki będą stanowić zabezpieczenie emisji:
- Na 30.11.2015 r. w księgi wieczyste Nr WA4M/00347185/9, Nr WA4M/00386387/0, Nr WA4M/00390231/3 jest wpisana hipoteka umowna łączna na kwotę 55,35 mln zł na rzecz Mbank. Stanowi ona zabezpieczenie gwarancji bankowej, która zabezpiecza zobowiązanie Spółki wobec Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. (36,90 mln PLN wykazane w księgach spółki na 31.10.2015 r. Ponadto, w księgę wieczystą nr WA4M/00227454/9 jest wpisana hipoteka łączna na kwotę 38,745 mln zł na rzecz Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. Hipoteka ta zabezpiecza zobowiązanie pozostałej ceny sprzedaży z umowy stanowiącej podstawę tego wpisu (zobowiązanie na kwotę 36,90 mln PLN, o którym mowa w zdaniu poprzednim). Zobowiązanie to zostało ujęte w księgach Spółki na 31.10.2015 r. i 30.11.2015 r. Po spłacie zobowiązania wobec Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. powyżej wymienione hipoteki zostaną wykreślone.
13. Zgodnie z oświadczeniem Spółki, za wartość bilansową zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych, należy przyjąć saldo zobowiązań finansowych wyrażonych w EUR na 31.10.2015 r., skorygowane o zobowiązania finansowe skonwertowane na kapitał zakładowy.
14. Zgodnie z oświadczeniem Spółki, za wartość godziwą nieruchomości na Dzień Wyceny należy przyjąć wartość wynikającą z operatu z 12.11.2015 r. przygotowanego na dzień 2.10.2015 r. przez Knight Frank Sp. z o.o. określoną jako Market Value. Wartość ta wynosi wg niniejszego operatu 116,54 mln EUR. Wiążąca dla wyceny jest wartość nieruchomości w EUR i jest to wartość netto, tj. nie zawiera podatku VAT.
15. Spółka prowadzi bieżącą działalność i uzyskuje przychody z tytułu wynajmu nieruchomości. Intencją Spółki, zgodnie z informacjami zapisanymi również w operacie szacunkowym jest wyburzenie obecnej nieruchomości i budowa biurowca. Spółka nie zakłada, by rozwiązanie umów podnajmu oraz innych powiązanych z obecną nieruchomością wiązało się z poniesieniem przez Spółkę jakichkolwiek dodatkowych kosztów kar oraz odszkodowań.

TERMINOLOGIA

Na potrzeby niniejszego raportu stosuje się terminologię, której nadaje się następujące znaczenie:

Aktywa Netto – różnica pomiędzy sumą aktywów a sumą pasywów z wyłączeniem pozycji kapitału własnego, odpowiadająca wartości kapitałów własnych zgodnie z ostatnim dostępnym bilansem Spółki, wyszczególnionym w tabeli zawierającej dokumenty źródłowe w części CZĘŚĆ OGÓLNA.

Korygowane aktywa netto – wybrane pozycje aktywów i/lub zobowiązań, rezerw lub rozliczeń międzyokresowych po stronie pasywów wykazane w ostatnim dostępnym bilansie, odnośnie których Wyceniający pozyskał wiedzę o różnicach między ich wartością księgową a wartością godziwą. Są to pozycje, które podlegają korekcie, tj. przeszacowaniu do wartości godziwej, na potrzeby wyceny.

Wartość księgowa korygowanych aktywów netto – wartości księgowe wybranych pozycji aktywów i/lub zobowiązań, rezerw lub rozliczeń międzyokresowych spółki podlegających korekcie na potrzeby wyceny wynikające z ostatniego dostępnego bilansu. Wartość księgowa korygowanych aktywów netto może się również odnosić do sumy wartości księgowych wybranych pozycji aktywów i pasywów podlegających korekcie.

Wartość godziwa korygowanych aktywów netto – wartości godziwe wybranych pozycji aktywów oraz zobowiązań, rezerw i rozliczeń międzyokresowych spółki podlegających korekcie na potrzeby wyceny wynikające z otrzymanych dokumentów źródłowych, w tym z dokumentów wycen niezależnych ekspertów, cen/kursów publicznie dostępnych i innych. Wartość godziwa korygowanych aktywów netto może się również odnosić do sumy wartości godziwych wybranych pozycji aktywów i pasywów podlegających korekcie.

Skorygowane aktywa netto – suma różnicy pomiędzy sumą aktywów a sumą zobowiązań, odpowiadającej wartości kapitałów własnych zgodnie z ostatnim dostępnym bilansem spółki i różnicy pomiędzy Wartością godziwą korygowanych aktywów netto a Wartością księgową korygowanych aktywów netto.

Wycena Spółki – szacunkowa wartość godziwa 100% akcji/udziałów wycenianej spółki.

Wycena Spółki po korektach – szacunkowa wartość godziwa 100% akcji/udziałów wycenianej spółki odpowiadająca wartości Skorygowanych Aktywów Netto.

SZACUNEK WARTOŚCI GODZIWEJ

Spółka została wyceniona przy wykorzystaniu metody skorygowanych aktywów netto na podstawie danych finansowych za okres od 01.01.2015 r. do 31.10.2015 r. oraz szacunku wyników za listopad 2015 r., jak i udostępnionego operatu szacunkowego.

W tabeli przedstawiono szacowaną wycenę wartości Spółki.

DANE SPÓŁKI WYCENIANEJ	Fidelin Sp. z o.o.
AKTYWA NETTO [PLN]	538 082,45 zł
Wartość księgowa korygowanych aktywów netto	44 262 074,56 zł
Wartość godziwa korygowanych aktywów netto	264 768 119,63 zł
Łączna korekta	220 506 045,07 zł
WYCENA SPÓŁKI PO KOREKTACH	221 044 127,52 zł
Liczba udziałów/akcji	3 000
WYCENA SPÓŁKI NA UDZIAŁ	73 681,37584106 zł
Pakiet udziałów będących przedmiotem zastawu na Dzień Wyceny	3 000
Wartość pakietu udziałów będących przedmiotem zastawu	221 044 127,52 zł

W poniższej tabeli zaprezentowano podsumowanie dokonanych korekt.

Pozycja korekty	Wartość księgowa	Wartość godziwa	Kwota w EUR
Inwestycje w nieruchomości (głównie: Jupiter Centrum w Warszawie)	306 072 915,13 zł	496 914 906,00 zł	116 540 000,00 €
Naliczenie różnic kursowych od salda zobowiązań do Griffin Topco II I GPF III	-261 788 197,56 zł	-231 562 765,17 zł	-54 307 738,26 €
Uwzględnienie podwyższenia kapitału z 18.11.2015 r. opłaconego poprzez konwersję pożyczki w kwocie 7.069.969,13 EUR		0,00 zł	-7 069 969,13 €
Wyksięgowanie aktywa na podatek odroczony	510 595,67 zł	0,00 zł	
Wyksięgowanie rezerwy na podatek odroczony	-533 238,68 zł	0,00 zł	
Szacunek wyniku za okres 1.11.2015-30.11.2015	0,00 zł	-584 021,20 zł	

W dniu 18.11.2015 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50.000 zł do kwoty 150.000 zł poprzez utworzenie 2.000 nowych udziałów. Podwyższenie zostało pokryte

wkładem pieniężnym w wysokości 30 mln zł i zostało dokonane poprzez konwersję pożyczki na kapitał. Kwota konwertowanej pożyczki wyniosła 7 069 969,13 EUR.

Do Dnia Wyceny podwyższenie zostało zarejestrowane w KRS. Niniejsza wycena stanowi oszacowanie wartości Spółki z jego uwzględnieniem.

Spółka na dzień 31.10.2015 r. posiadała nieruchomość zlokalizowaną przy ul. Towarowej 22 w Warszawie (nr ksiąg wieczystych WA4M/00347185/9 (działki nr 11/5, 11/6, 14/13), WA4M/00386387/0 (działki nr 11/3, 11/4, 14/12), WA4M/00390231/3 (działka nr 14/15), WA4M/00441922/7 (działka nr 14/11), WA4M/00441923/4 (działka nr 16/1), WA4M/00227454/9 (działki nr 14/2, 11/2), WA4M/00192534/9 (działka 14/3), WA4M/00192535/6 (działka 14/4), WA4M/00192537/0 (działka 14/14), WA4M/00444300/2 (działka 16/3), WA4M/00444301/9 (działka 16/4) i WA4M/00345613/5 (działki 16/2, 14/5). Jest to m.in. teren obecnego centrum handlowego Jupiter w Warszawie.

Spółka zamierza wybudować na posiadanym terenie biurowiec.

Przyjęto, że na dzień 31.10.2015 r. i na dzień 30.11.2015 r. wartość księgową nieruchomości stanowi wykazana jako pozycja Inwestycje długoterminowe – Nieruchomości inwestycyjne w bilansie Spółki na 31.10.2015 r.

Za wartość godziwą nieruchomości, przyjęto wartość wynikającą z operatu z 12.11.2015 r. przygotowanego na dzień 2.10.2015 r. przez Knight Frank Sp. z o.o. określoną jako Market Value. Wartość ta wynosi wg niniejszego operatu 116,54 mln EUR. Wiążąca, zgodnie z oświadczeniem Spółki dla wyceny jest wartość nieruchomości w EUR i jest to wartość netto, tj. nie zawiera podatku VAT.

Z uwagi na wyrażenie wartości nieruchomości Spółki w EUR, dokonano korekty zobowiązań i aktywów finansowych walutowych o różnice kursowe między dniem bilansu a Dniem Wyceny. Wartość nieruchomości jak i salda zobowiązań finansowych z bilansu na 31.10.2015 r. przeliczono na potrzeby niniejszej wyceny średnim kursem NBP EUR/PLN z dnia 30.11.2015 r., który wyniósł 4,2639.

Z uwagi na planowane przekształcenie Spółki w spółkę komandytową, która jest transparentna podatkowo, rozwiązano aktywo i rezerwę z tyt. odroczonego podatku dochodowego.

bp

W księgach wieczystych widnieją następujące hipoteki na dzień 30.11.2015 r.:

KW	Nr hipotek	Rodzaj hipoteki	Suma	Wierzyciel hipoteczny	Wierzytelność	Komentarz
WA4M/00227454/9	5	HIPOTEKA UMOWNA	38 745 000,00 zł	STATOIL FUEL & RETAIL POLSKA SPÓŁKA Z OGRAŃCZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 00485753000000	ZABEZPIECZENIE ZAPŁATY POZOSTAŁEJ CENY SPRZEDAŻY, O KTOREJ MOWA W 4.2 (II) UMOWY STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU, W KWOCIE 38 900 000 ZŁ (TRZYDZIEŚCI SZESĆ MILIONÓW DZIEWIĘCISET TYSIĘCY ZŁOTYCH) WRAZ Z ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE ORAZ KOSZTAMI, W TYM KOSZTAMI SĄDOWYMI, KOSZTAMI ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, UMOWA SPRZEDAŻY PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI I WŁASNOŚCI BUDYNKÓW ORAZ INNYCH URZĄDZEŃ ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI STANOWIĄCA PODSTAWĘ WPISU	Zgodnie z oświadczeniem Spółki jest związana z wykazany w bilansie zobowiązaniem, w wyniku jego spłaty zostanie wykreślona
WA4M/00347185/9	12	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	55 350 000,00 zł	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00125453400000	WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU UDZIELENIA GWARANCJI, ODSETKI, PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA, WSZELKIE INNE NALEŻNOŚCI, UMOWA STANDARDOWA NR 02.0508.14 W ZWIĄZKU Z UDZIELENIEM GWARANCJI BANKOWEJ Z DNIA 17.12.2014R. NR 02508KPA14	Zgodnie z oświadczeniem Spółki jest związana z wykazany w bilansie zobowiązaniem, w wyniku jego spłaty zostanie wykreślona
WA4M/00386387/0	4	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	55 350 000,00 zł	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00125453400000	WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU UDZIELENIA GWARANCJI, ODSETKI, PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA, WSZELKIE INNE NALEŻNOŚCI, UMOWA STANDARDOWA NR 02.0508.14 W ZWIĄZKU Z UDZIELENIEM GWARANCJI BANKOWEJ Z DNIA 17.12.2014R. NR 02508KPA14	Zgodnie z oświadczeniem Spółki jest związana z wykazany w bilansie zobowiązaniem, w wyniku jego spłaty zostanie wykreślona
WA4M/00390231/3	3	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	55 350 000,00 zł	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00125453400000	WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU UDZIELENIA GWARANCJI, ODSETKI, PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA, WSZELKIE INNE NALEŻNOŚCI, UMOWA STANDARDOWA NR 02.0508.14 W ZWIĄZKU Z UDZIELENIEM GWARANCJI BANKOWEJ Z DNIA 17.12.2014R. NR 02508KPA14	Zgodnie z oświadczeniem Spółki jest związana z wykazany w bilansie zobowiązaniem, w wyniku jego spłaty zostanie wykreślona
WA4M/00441922/7	Brak					
WA4M/00441923/4	Brak					
WA4M/00444300/2	Brak					
WA4M/00444301/9	Brak					
WA4M/00192534/9	Brak					
WA4M/00192535/6	Brak					
WA4M/00192537/0	Brak					
WA4M/00345613/5	Brak					

bp

KLAUZULE I OGRANICZENIA

Wycenę wartości godziwej udziałów Spółki sporządzono na podstawie dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy. Weryfikacja prawidłowości, rzetelności i poprawności sprawozdań finansowych i innych danych nie stanowiła przedmiotu Umowy i nie jest obejmowana niniejszym raportem. Nie ponosimy żadnej odpowiedzialności za przekazane nam dane i informacje, za które odpowiedzialność ponosi Spółka. Założyliśmy, że wszelkie otrzymane informacje odzwierciedlają najlepszą wiedzę co do kondycji finansowej i wartości Spółki. Równolegle należy pamiętać, że niniejsza wycena opiera się o powszechnie przyjęte zasady wyceny i jej wskazania stanowią estymację wartości przy zastosowaniu określonej procedury.

Wycena nie obejmuje potencjalnych skutków działań podejmowanych przez Spółkę po Dniu Wyceny oraz ewentualnych planów operacyjnych w przyszłości. Wycena została sporządzona wyłącznie w oparciu o informacje odnośnie stanu posiadania Spółki na Dzień Wyceny.

Nie stanowiła przedmiotu zlecenia analiza skutków planowanej emisji obligacji przez inny Podmiot, która ma być zabezpieczona zastawem rejestrowym na udziałach Spółki na Dzień Wyceny.

**INFORMACJA DODATKOWA DO
WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ
UDZIAŁÓW SPÓŁKI
FIDELIN
SP. Z O.O.
na dzień 30.11.2015 r.**

Value
Advisors
Sp. z o.o.

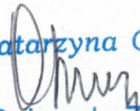
7 grudnia 2015 r.

Niniejsza informacja dodatkowa została sporządzona w związku z przekształceniem spółki Fidelin Sp. z o.o. (dalej zwanej „Spółką Przekształcaną”) w spółkę Fidelin Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. (KRS 0000590293, dalej zwaną „Spółką Przekształconą”).

Potwierdzamy, że wartość godziwa sumy wkładów wspólników w Spółce Przekształconej, wynoszącej 33 023 960,89 zł, odpowiada wartości godziwej 3 000 udziałów w Spółce Przekształconej. W związku z powyższym wartość godziwa sumy wkładów w Spółce Przekształconej na potrzeby ustanowienia zastawu na prawach i obowiązkach komplementariusza i komandytariusza jest równa wartości godziwej 3 000 udziałów w Spółce Przekształconej, zgodnie z Raportem z Wyceny z dn. 02.12.2015 r. sporządzonego na Dzień Wyceny 30.11.2015 r. Podsumowanie powyższego oraz kalkulację teoretycznej (tj. przy założeniu przekształcenia Spółki Przekształconej do dn. 30.11.2015 r.) wartości wkładu komplementariusza i komandytariusza Spółki Przekształconej według stanu na 30.11.2015 r. przedstawiono poniżej.

DANE SPÓŁKI WYCENIANEJ I WSKAZANIA WYCENY	
Spółka	Fidelin Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K.
Dzień Wyceny	30.11.2015 r.
Dzień Przekształcenia	04.12.2015 r.
Cel wyceny	Planowany zastaw na wkładach komplementariusza i komandytariusza w spółce
Metoda Wyceny	SWAN
WARTOŚĆ SPÓŁKI	221 044 127,52 zł
Suma wkładów będących przedmiotem zastawu	33 023 960,89
Wartość wkładów będących przedmiotem zastawu na Dzień Wyceny	221 044 127,52 PLN
w tym wartość wkładu komplementariusza	221 044,13 PLN
w tym wartość wkładu komandytariusza	220 823 083,39 PLN

Zgodnie z oświadczeniem Komplementariusza Spółki Przekształconej z dn. 07.12.2015 r., pomiędzy 30.11.2015 r. a 07.12.2015 r. nie wystąpiły żadne zmiany kapitału własnego inne niż wynik finansowy uzyskany w ww. okresie, przy czym wynik finansowy uzyskany w ww. okresie nie stanowi istotnego wpływu na wartość Spółki Przekształconej. Ponadto w wyniku przekształcenia nie miały miejsca żadne zmiany kapitału własnego ani majątku oraz zobowiązań Spółki Przekształconej. Cały majątek, zobowiązania i kapitał własny Spółki Przekształconej stanowi całość przedsiębiorstwa Spółki Przekształconej.


Katarzyna Osowska
Członek Zarządu

VALUE ADVISORS Sp. z o.o.
04-424 Warszawa, ul. Licealna 43
tel. 22 613-22-32, fax 22 812-18-95
NIP 952-206-20-00 REGON 141597836, KRS 0000322991

ZAŁĄCZNIK 2
AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA
(REJESTR PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO)

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 04.03.2016 godz. 20:12:10

Numer KRS: 0000465667**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW****pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	12.06.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	12	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/5620/16/622	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 146723030, NIP: 1182092533
3.Firma, pod którą spółka działa	GRIFFIN REAL ESTATE INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ALEJA JANA CHRYSZTIANA SZUCHA, nr 6, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-582, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	DNIA 04.02.2013 R., NOTARIUSZ SEBASTIAN KUBAŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP. A NR 834/2013
	2	07.12.2015 R., REP. A NR 11312/2015; PAWEŁ CUPRIAK NOTARIUSZ W WARSZAWIE, CUPRIAK PAWEŁ, ŁASKI MARCIN KANCELARIA NOTARIALNA SP.P., WARSZAWA. ZMIANA § 2 PKT 1 I 2, NADANIE NOWEGO BRZMIENIA § 4 UMOWY SPÓŁKI
	3	18 STYCZNIA 2016 R., REP. A NR 57/2016, NOTARIUSZ TOMASZ BĄBKA Z KANCELARII W WARSZAWIE ZMIENIONO: §4. PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI.

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3. Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	GRIFFIN TOPCO III S.A.R.L
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	---
	4. Numer KRS	-----
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	78 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 156000,00 Zł
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	GRIFFIN TOPCO II S.A.R.L
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	---
	4. Numer KRS	-----
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	22 UDZIAŁY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 44000,00 Zł
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	200 000,00 zł
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		SPÓŁKĘ REPREZENTUJE KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SIKORA
	2.Imiona	BARBARA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	74012504269
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	POMORSKI
	2.Imiona	RAFAŁ
	3.Numer PESEL	83081705974
	4.Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	3	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	4	70, , , DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES); DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
	5	71, , , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII; BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
	6	73, , , REKLAMA, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	08.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	04.11.2015	OD 04.02.2013 DO 31.12.2013
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 04.02.2013 DO 31.12.2013
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 04.02.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego	
Brak wpisów	

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2014

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 04.03.2016

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

ZAŁĄCZNIK 3
TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI EMITENTA



**Paweł Cupriak, Marcin Łaski i Partnerzy,
Notariusze Spółka Partnerska
ul. Grzybowska 2 lok. 26 B
00-131 Warszawa
tel. 22 436 04 60 - 3
e-mail: notariusz@cupriak.pl**

Repertorium A nr 11312/2015

W Y P I S

AKT NOTARIALNY

Dnia siódmego grudnia roku dwa tysiące piętnastego (07.12.2015r.) w obecności **Pawła Zbigniewa Cupriaka**, notariusza w Warszawie, prowadzącego Kancelarię Notarialną na zasadach spółki partnerskiej (KRS 0000319635), w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26 B, przybyłego do lokalu położonego w Warszawie przy ulicy Lwowskiej 19, odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą **Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Chrystiana Szucha 6, 00-582 Warszawa, REGON 146723030, NIP 1182092533), kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000465667 („Spółka”), z którego to Zgromadzenia Wspólników czyniący notariusz sporządził w tym dniu w ww. lokalu położonym w Warszawie przy ulicy Lwowskiej 19 niniejszy protokół.-----

Przy niniejszym akcie okazano informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ems.ms.gov.pl>, według stanu na dzień 07 grudnia 2015 roku – identyfikator wydruku: RP/465667/7/20151207085128.-----

PROTOKÓŁ

§ 1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników otworzył Prezes Zarządu Spółki Pan

Paweł Krzysztof Wołkanowicz (zamieszkały w Warszawie przy ulicy Międzyborskiej 87/3, kod: 04-013, legitymujący się dowodem osobistym CBI563450 z terminem ważności do dnia 13 listopada 2025 roku, PESEL 73051505558), który oświadczył, że w dniu dzisiejszym odbywa się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki z następującym porządkiem obrad:-----

- 1) Otwarcie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.-----
- 2) Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.-----
- 3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Wspólników oraz jego zdolności do podejmowania wiążących uchwał.-----
- 4) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki.-----
- 5) Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zmiany Aktu Założycielskiego Spółki.-----
- 6) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji i ustanowienie zabezpieczeń.-----
- 7) Zamknięcie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.-----

§ 2. Otwierający Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Pan **Paweł Krzysztof Wołkanowicz** zarządził przeprowadzenie wyboru Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. Zgłoszona została jedna kandydatura Pana **Pawła Krzysztofa Wołkanowicza**, który oświadczył, że wyraża zgodę na kandydowanie na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.-----

W związku z powyższym Pan **Paweł Krzysztof Wołkanowicz** poddał pod głosowanie projekt następującej uchwały:-----

Uchwała nr 1

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

z dnia 07 grudnia 2015 roku

w sprawie wyboru Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą **Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie wybiera Pana **Pawła Krzysztofa Wołkanowicza** na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.-----



Pan **Paweł Krzysztof Wołkanowicz** stwierdził, iż powyższa uchwała została podjęta, w głosowaniu tajnym, wszystkimi 100 (stoma) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” (sprzeciwów nie zgłoszono). -----

§ 3. Pan **Paweł Krzysztof Wołkanowicz** wybór przyjął, zarządził sporządzenie listy obecności, podpisał ją i stwierdził, że na dzisiejszym Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, to jest obecni są (lub reprezentowani przez pełnomocnika nie będącego członkiem Zarządu ani pracownikiem Spółki) wszyscy wspólnicy posiadający łącznie 100 (sto) udziałów, z których przysługuje 100 (sto) głosów, a ponadto nikt nie zgłosił sprzeciwu ani co do odbycia Zgromadzenia Wspólników, ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad. W związku z tym Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbywa się w trybie nieformalnym, na podstawie art. 240 Kodeksu spółek handlowych oraz zdolne jest do podejmowania wiążących uchwał.-----

§ 4. Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników poddał pod głosowanie projekty następujących uchwał:-----

Uchwała Nr 2

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

z dnia 07 grudnia 2015 roku

w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 255 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych z dnia 15 września 2000 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1030 tj.) postanawia dokonać zmiany Aktu Założycielskiego Spółki w ten sposób, iż:-----

§ 1.

Dotychczasowy § 2 punkt 1 i 2 Aktu Założycielskiego Spółki otrzymują następujące brzmienie:-----

„§ 2

1. Firma spółki brzmi *Griffin Real Estate Invest spółka z ograniczoną*

odpowiedzialnością.-----

2. Spółka może używać skróconej firmy Griffin Real Estate Invest sp. z o.o. oraz Griffin Real Estate Invest spółka z o.o., a także wyróżniającego ją znaku graficznego.”-----

§ 2.

W § 4 Aktu Założycielskiego Spółki po punkcie 8 dodaje się punkt 9 w następującym brzmieniu:-----

„9. Jeśli udziały Spółki są obciążone zastawem rejestrowym prawa głosu z zastawionych udziałów będą przysługiwać zastawnikowi od chwili doręczenia Spółce oświadczenia zastawnika o zamiarze wykonywania przezeń praw głosu.”-----

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników stwierdził, iż powyższa uchwała została podjęta, w głosowaniu jawnym, wszystkimi 100 (sto) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” (sprzeciwów nie zgłoszono).-----

Uchwała Nr 3

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

z dnia 07 grudnia 2015 roku

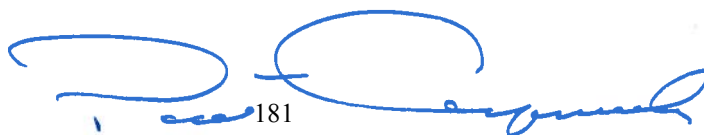
w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki

oraz zmiany Aktu Założycielskiego Spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie („Spółka”) postanawia:-----

§ 1.

- a) Podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych o kwotę 95.000,00 (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy) złotych, to jest do kwoty 100.000,00 (sto tysięcy) złotych w drodze podwyższenia wartości nominalnej udziałów Spółki z dotychczasowej wartości nominalnej każdego udziału 50,00 (pięćdziesiąt) złotych o kwotę 950,00 (dziewięćset pięćdziesiąt) złotych do kwoty 1.000 (jeden tysiąc) złotych.-----
- b) Po podwyższeniu kapitał zakładowy Spółki będzie wynosił 100.000,00 (sto tysięcy) złotych, będzie dzielił się na 100 (sto) równych i niepodzielnych udziałów o wartości



1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każdy.-----

- c) Podwyższenie wartości nominalnej udziałów w kapitale zakładowym przez dotychczasowych wspólników Spółki zostanie pokryte wkładem pieniężnym, w ten sposób, iż:-----

(i) spółka pod firmą Griffin Topco III S.à r.l. z siedzibą w Luxemburgu pokryje podwyższoną wartość nominalną należących do niej 78 (siedemdziesiąt osiem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki wkładem pieniężnym w wysokości 741.000 (siedemset czterdzieści jeden tysięcy) złotych, zaś-----

(ii) spółka pod firmą Griffin Topco II S.à r.l. z siedzibą w Luxemburgu pokryje podwyższoną wartość nominalną należących do niej 22 (dwadzieścia dwa) udziałów w kapitale zakładowym Spółki wkładem pieniężnym w wysokości 209.000 (dwieście dziewięć tysięcy) złotych.-----

- d) Nadwyżka ponad kwotę 95.000,00 (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy) złotych, to jest kwota 855.000,00 (osiemset pięćdziesiąt pięć tysięcy) złotych zostanie przekazana na kapitał zapasowy Spółki.-----

§ 2.

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego zgodnie z §1 powyżej, zmienia się Akt Założycielski Spółki w ten sposób, że § 4 Aktu Założycielskiego Spółki otrzymuje nowe następujące brzmienie:-----

„§4

Kapitał zakładowy, udziały

1. *Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100.000,00 (sto tysięcy) złotych i dzieli się na 100 (sto) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złoty każdy udział.-----*

2. *Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. Na każdy udział przypada jeden głos.-----*

3. *Wspólnikami Spółki są:-----*

– *spółka pod firmą Griffin Topco III S.à r.l. z siedzibą w Luxemburgu, która posiada 78 (siedemdziesiąt osiem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 78.000,00 (siedemdziesiąt osiem tysięcy) złotych, pokrytych w całości wkładem pieniężnym w tej wysokości oraz-----*

– *spółka pod firmą Griffin Topco II S.à r.l. z siedzibą w Luxemburgu, która posiada 22 (dwadzieścia dwa) udziały w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej*

22.000,00 (dwadzieścia dwa tysiące) złotych, pokryte w całości wkładem pieniężnym w tej wysokości.-----

4. Zgromadzenie Wspólników może w drodze uchwały podwyższyć kapitał zakładowy Spółki zarówno przez podwyższenie wartości nominalnej istniejących udziałów, jak i przez ustanowienie nowych udziałów. -----
5. Podwyższenie kapitału zakładowego do wysokości złotych 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) w terminie do 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku nie wymaga zmiany Aktu Założycielskiego.-----
6. Wspólnicy mogą w drodze podjęcia uchwały o zmianie Aktu Założycielskiego podwyższyć kapitał zakładowy, przeznaczając na ten cel środki z kapitału zapasowego lub kapitałów (funduszy) rezerwowych utworzonych z zysku Spółki (podwyższenie kapitału zakładowego ze środków Spółki). W takim przypadku nowe udziały przysługują wspólnikom w stosunku do ich dotychczasowych udziałów i nie wymagają objęcia.-----
7. Udziały mogą być umarzane na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników, określającej w szczególności podstawę prawną, zasady i warunki umorzenia. Umorzenie udziału może nastąpić za zgodą Wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). -----
8. Zbycie, zastawienie lub obciążenie udziałów wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników udzielonej w formie uchwały.-----
9. Jeśli udziały Spółki są obciążone zastawem rejestrowym prawa głosu z zastawionych udziałów będą przysługiwać zastawnikowi od chwili doręczenia Spółce oświadczenia zastawnika o zamiarze wykonywania przezeń praw głosu. "-----

§ 3.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki, w związku z uchwaleniem zmiany Aktu Założycielskiego Spółki zgodnie z § 2 powyżej oraz Uchwałą Zgromadzenia Wspólników numer 2 podjętą dzisiaj niniejszym postanawia przyjąć tekst jednolity Aktu Założycielskiego Spółki w następującym brzmieniu:-----



„AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§1.

Stawający oświadcza, że w celu prowadzenia działalności gospodarczej reprezentowana przez niego Spółka zawiązuje spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”.

§2.

Postanowienia ogólne

1. Firma spółki brzmi Griffin Real Estate Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.-----
2. Spółka może używać skróconej firmy Griffin Real Estate Invest sp. z o.o. oraz Griffin Real Estate Invest spółka z o.o., a także wyróżniającego ją znaku graficznego.-----
3. Siedzibą Spółki jest m.st. Warszawa.-----
4. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.-----
5. Na terenie swojego działania Spółka może tworzyć filie, oddziały, zakłady i przedstawicielstwa oraz przystępować do innych spółek w kraju i za granicą.-----
6. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.-----
7. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy Spółki kończy się 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2013 (dwa tysiące trzynastego) roku.-----

§3.

Przedmiot działalności Spółki

1. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność gospodarcza w Polsce i za granicą, prowadzona na własny rachunek i w pośrednictwie, w następującym zakresie:-----
 - 1) uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo, włączając działalność usługową;-----
 - 2) leśnictwo i pozyskiwanie drewna;-----
 - 3) rybactwo;-----
 - 4) produkcja artykułów spożywczych;-----
 - 5) produkcja napojów;-----
 - 6) produkcja wyrobów tytoniowych;-----
 - 7) produkcja wyrobów tekstylnych;-----
 - 8) produkcja odzieży;-----

- 9) produkcja skór i wyrobów ze skór wyprawionych; -----
- 10) produkcja wyrobów z drewna oraz korka, z wyłączeniem mebli; produkcja wyrobów ze słomy i materiałów używanych do wyplatania;-----
- 11) produkcja papieru i wyrobów z papieru;-----
- 12) poligrafia i reprodukcja zapisanych nośników informacji;-----
- 13) wytwarzanie i przetwarzanie koksu i produktów rafinacji ropy naftowej;-----
- 14) produkcja chemikaliów i wyrobów chemicznych;-----
- 15) produkcja podstawowych substancji farmaceutycznych oraz leków i pozostałych wyrobów farmaceutycznych;-----
- 16) produkcja wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych; -----
- 17) produkcja wyrobów z pozostałych mineralnych surowców niemetalicznych;---
- 18) produkcja metali;-----
- 19) produkcja metalowych wyrobów gotowych, z wyłączeniem maszyn i urządzeń;
- 20) produkcja komputerów, wyrobów elektronicznych i optycznych;-----
- 21) produkcja urządzeń elektrycznych;-----
- 22) produkcja maszyn i urządzeń, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 23) produkcja pojazdów samochodowych, przyczep i naczep, z wyłączeniem motocykli;-----
- 24) produkcja pozostałego sprzętu transportowego;-----
- 25) produkcja mebli;-----
- 26) pozostała produkcja wyrobów;-----
- 27) naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń;-----
- 28) wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych;-----
- 29) pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody;-----
- 30) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków;-----
- 31) działalność związana ze zbieraniem, przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów; odzysk surowców;-----
- 32) działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami;-----
- 33) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków;-----
- 34) roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej;-----
- 35) roboty budowlane specjalistyczne;-----



- 36) handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych;-----
- 37) handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi;-----
- 38) handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi;-----
- 39) transport lądowy oraz transport rurociągowy;-----
- 40) transport wodny;-----
- 41) transport lotniczy;-----
- 42) magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport;-----
- 43) pozostała działalność pocztowa i kurierska;-----
- 44) zakwaterowanie;-----
- 45) działalność usługowa związana z wyżywieniem;-----
- 46) działalność wydawnicza;-----
- 47) działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych;-----
- 48) telekomunikacja;-----
- 49) działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana;-----
- 50) działalność usługowa w zakresie informacji;-----
- 51) pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych;-----
- 52) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości;-----
- 53) działalność firm centralnych (headoffices); doradztwo związane z zarządzaniem;-----
- 54) działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne;---
- 55) badania naukowe i prace rozwojowe;-----
- 56) reklama, badanie rynku i opinii publicznej;-----
- 57) pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna;-----
- 58) działalność weterynaryjna;-----
- 59) wynajem i dzierżawa;-----
- 60) działalność związana z zatrudnieniem;-----
- 61) działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane;-----

- 62) działalność detektywistyczna i ochroniarska;-----
 - 63) działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni;-----
 - 64) działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej;----- 4.
 - 65) pozaszkolne formy edukacji;-----
 - 66) działalność wspomagająca edukację;----- 5.
 - 67) opieka zdrowotna;-----
 - 68) działalność twórcza związana z kulturą i rozrywką;-----
 - 69) działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna;-----
 - 70) naprawa i konserwacja komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego;----- 6.
2. W powyższym zakresie Spółka prowadzi import i eksport towarów i usług. -----
3. Jeżeli podjęcie działalności w danej dziedzinie uzależnione jest od uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub koncesji albo też dokonania przez Spółkę odpowiednich przekształceń organizacyjno - strukturalnych, Spółka podejmie działalność w danej dziedzinie po uzyskaniu takiego zezwolenia lub koncesji lub po dokonaniu odpowiednich przekształceń organizacyjnych lub strukturalnych.----- 7.
4. Spółka może świadczyć usługi podmiotom krajowym i zagranicznym. -----

§4. 8.

Kapitał zakładowy, udziały

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100.000,00 (sto tysięcy) złotych i dzieli się na 100 (sto) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każdy udział.----- 9.
2. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. Na każdy udział przypada jeden głos.----
3. Wspólnikami Spółki są:-----
 - spółka pod firmą Griffin Topco III S.à r.l. z siedzibą w Luxemburgu, która posiada 78 (siedemdziesiąt osiem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 78.000,00 (siedemdziesiąt osiem tysięcy) złotych, pokrytych w całości wkładem pieniężnym w tej wysokości oraz----- 1.
 - spółka pod firmą Griffin Topco II S.à r.l. z siedzibą w Luxemburgu, która posiada 22 (dwadzieścia dwa) udziały w kapitale zakładowym Spółki o wartości



nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 22.000,00 (dwadzieścia dwa tysiące) złotych, pokryte w całości wkładem pieniężnym w tej wysokości.-----

4. Zgromadzenie Wspólników może w drodze uchwały podwyższyć kapitał zakładowy Spółki zarówno przez podwyższenie wartości nominalnej istniejących udziałów, jak i przez ustanowienie nowych udziałów. -----
5. Podwyższenie kapitału zakładowego do wysokości złotych 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) w terminie do 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku nie wymaga zmiany Aktu Założycielskiego.-----
6. Wspólnicy mogą w drodze podjęcia uchwały o zmianie Aktu Założycielskiego podwyższyć kapitał zakładowy, przeznaczając na ten cel środki z kapitału zapasowego lub kapitałów (funduszy) rezerwowych utworzonych z zysku Spółki (podwyższenie kapitału zakładowego ze środków Spółki). W takim przypadku nowe udziały przysługują wspólnikom w stosunku do ich dotychczasowych udziałów i nie wymagają objęcia.-----
7. Udziały mogą być umarzane na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników, określającej w szczególności podstawę prawną, zasady i warunki umorzenia. Umorzenie udziału może nastąpić za zgodą Wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). -----
8. Zbycie, zastawienie lub obciążenie udziałów wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników udzielonej w formie uchwały.-----
9. Jeśli udziały Spółki są obciążone zastawem rejestrowym prawa głosu z zastawionych udziałów będą przysługiwać zastawnikowi od chwili doręczenia Spółce oświadczenia zastawnika o zamiarze wykonywania przezeń praw głosu.-----

§5.

Dopłaty

1. Wspólnicy mogą być zobowiązani do dokonania dopłat, o łącznej wysokości stanowiącej nie więcej niż 1.000 (tysiąc) krotność wartości nominalnej posiadanych przez nich udziałów na dzień podjęcia uchwały w sprawie wniesienia dopłat. -----
2. Wysokość i tryb wnoszenia dopłat określi każdorazowo jednomyślna uchwała Zgromadzenia Wspólników. -----

3. Dopłaty mogą być zwracane Wspólnikom, gdy nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.-----
4. Zasady i termin zwrotu dopłat określa uchwała Zgromadzenia Wspólników, podjęta zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych. -----

W sp
prze

§6.

Dysponowanie zyskiem

Ninie

1. Zgromadzenie Wspólników może podjąć uchwałę o pozostawieniu zysku w Spółce i przeznaczyć go na cele określone w podjętej uchwale.-----
2. Zgromadzenie Wspólników jest uprawnione do tworzenia i likwidacji funduszy i kapitałów rezerwowych. Dopuszcza się przenoszenie środków z tych funduszy i kapitałów na podwyższenie kapitału zakładowego. -----

Prze
uchw
brak

§7.

Organy Spółki

1. Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników i Zarząd.-----
2. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Polski, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie.-----
3. Zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia lub rozporządzenie prawem o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.-----
4. O ile kodeks spółek handlowych nie stanowi inaczej, uchwały Wspólników mogą być podejmowane bez odbycia Zgromadzenia, jeżeli wszyscy wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na głosowania pisemne.-----
5. Upoważnia się Zarząd Spółki do wypłaty Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy. Wypłata zaliczki uzależniona jest od posiadania przez Spółkę środków wystarczających na wypłatę, a także od podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników uchwały o wypłacie zaliczki.-----
6. Zarząd składa się z jednego lub większej liczby członków. Członkowie Zarządu są wybierani przez Zgromadzenie Wspólników na czas nieokreślony.-----
7. Spółkę reprezentuje każdy członek zarządu działający samodzielnie.-----

Nad
odpo

a)

b)

c)

ty

pta

e i

/ i
/ i

na

ści
ały

być
mie

zet
od
cia

i są

12

§8.

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego aktu, zastosowanie będą miały przepisy kodeksu spółek handlowych.”-----

§ 4.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników stwierdził, iż powyższa uchwała została podjęta, w głosowaniu jawnym, wszystkimi 100 (stoma) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” (sprzeciwów nie zgłoszono).-----

Uchwała Nr 4

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

z dnia 07 grudnia 2015 roku

w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji i ustanowienie zabezpieczeń

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie postanawia wyrazić zgodę na:-----

§ 1.

- a) ustanowienie programu emisji obligacji i emisję w jego zakresie przez Spółkę w ramach jednej lub więcej serii obligacji zabezpieczonych na okaziciela o wartości nominalnej 100.000 złotych (sto tysięcy) lub jej wielokrotności za każdą obligację do łącznej wartości nominalnej 300.000.000 złotych (trzysta milionów złotych) wyemitowanych i niewykupionych obligacji, w szczególności na zawarcie umowy emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 r., na warunkach ustalonych i wynegocjowanych przez Zarząd Spółki, zgodnie z którymi Spółka może dokonywać emisji obligacji na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Program Emisji”);-----
- b) określenie przez Zarząd Spółki w ramach Programu Emisji warunków brzegowych emisji obligacji;-----
- c) upoważnienie Zarządu Spółki do ustalania parametrów obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji przed emisją (w tym w ramach warunków emisji oraz

- propozycji nabycia) oraz do negocjacji wszystkich dokumentów związanych z Programem Emisji.-----
- d) rejestrację obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i wprowadzenie ich do Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie lub Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot S.A.-----

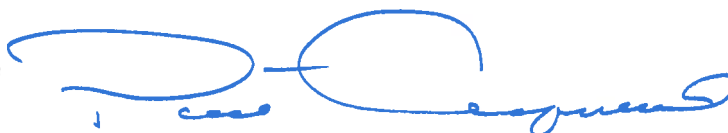
§ 2.

Ustanowienie przez Spółkę oraz wspólnika Spółki w ramach realizacji Programu Emisji wszelkich zabezpieczeń ustanawianych w związku z emisją obligacji w ramach Programu Emisji, w szczególności:-----

- a) zastawu rejestrowego z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia ustanowionego do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 450.000.000 (czterysta pięćdziesiąt milionów) złotych na aktywach Spółki ustanowionego przez Spółkę jako zastawcę na rzecz mBank S.A., z siedzibą w Warszawie („**Zastaw na Aktywach**”), przy ulicy Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numerem 0000025237, jako zastawnika, na warunkach ustalonych przez Zarząd Spółki („**mBank**”);-----
- b) złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w związku z ustanowieniem Zastawu na Aktywach w rozumieniu art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w którym Spółka podda się egzekucji z aktywów będących przedmiotem Zastawu na Aktywach;--
- c) zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia ustanowionych do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 450.000.000 (czterysta pięćdziesiąt milionów) złotych na udziałach w Spółce przez wspólników Spółki jako zastawców, na rzecz mBank, jako zastawnika, stosownie do § 4 punkt 8 Aktu Założycielskiego Spółki;
- d) dokonywania wszelkich innych czynności prawnych i faktycznych związanych z lub niezbędnych dla prawidłowego ustanowienia i realizacji zabezpieczeń w ramach Programu Emisji.-----

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.-----



Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników stwierdził, iż powyższa uchwała została podjęta, w głosowaniu jawnym, wszystkimi 100 (stoma) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” (sprzeciwów nie zgłoszono).-----

§ 5. Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący zamknął Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników. Do niniejszego protokołu załączono listę obecności.-----

§ 6. Koszty tego aktu ponosi Spółka.-----

§ 7. Wypisy tego aktu można wydawać Spółce i wspólnikom Spółki.-----

§ 8. Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi:-----

- podatek od czynności cywilnoprawnych (0,5% od kwoty 93.236,00 zł, tj. od kwoty podwyższenia kapitału zakładowego pomniejszonej o: 1) kwotę wynagrodzenia notariusza wraz z podatkiem od towarów i usług – 1.414,50 zł, 2) kwotę opłaty sądowej od wpisu w rejestrze – 250,00 zł, 3) kwotę opłaty za zamieszczenie ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym – 100,00 zł) na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 8) lit. b) i ust. 9 pkt 1) - 3) oraz art. 7 ust. 1 pkt 9) ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2015 roku poz. 626) w kwocie:-----466,00 zł
- wynagrodzenie notariusza z § 3, § 5 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2013 roku poz. 237) w kwocie:-----1.150,00 zł
- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 roku Nr 177, poz. 1054 ze zm.) w kwocie:-----264,50 zł

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.

Na oryginale właściwe podpisy Przewodniczącego i notariusza.

Repertorium A nr 11330/2015

Dnia siódmego grudnia roku dwa tysiące piętnastego (07.12.2015r.) w Kancelarii Notarialnej, prowadzonej na zasadach spółki partnerskiej w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26B, wypis ten sporządzony został przez notariusza Pawła Zbigniewa Cupriaka dla Spółki.----

Pobrano:-----

– wynagrodzenie notariusza z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2013 roku poz. 237) w kwocie:-----84,00 zł

– 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 roku Nr 177, poz. 1054 ze zm.) w kwocie:-----19,32 zł

NOTARIUSZ

Paweł Cupriak



ZAŁĄCZNIK 4
PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI
INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH OBJĘTYCH NINIEJSZYM DOKUMENTEM
INFORMACYJNYM

Uchwała nr 1**Zarządu****Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością****z siedzibą w Warszawie****z dnia 23 listopada 2015 roku****w sprawie przyjęcia programu emisji obligacji i warunków jego przeprowadzenia**

Działając na podstawie art. 201 kodeksu spółek handlowych z dnia 15 września 2000 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1030 tj.) oraz § 8 aktu założycielskiego Spółki (zgodnie z definicją poniżej) Zarząd Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie adres: 00-582, ul. Aleja Jana Chrystiana Szucha 6 (KRS 0000465667) („Spółka”) uchwala, co następuje:

§ 1 Program Emisji Obligacji

1. Spółka, działając na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238) (**„Ustawa o Obligacjach”**) oraz niniejszej uchwały (**„Uchwała”**) może przeprowadzić w ramach jednej lub więcej serii emisję obligacji zabezpieczonych na okaziciela o wartości nominalnej 100.000 złotych (słownie: sto tysięcy złotych) lub jej wielokrotności za każdą obligację do łącznej wartości nominalnej 300.000.000 złotych (słownie: trzysta milionów złotych) wyemitowanych i niewykupionych obligacji (**„Obligacje”**, a każda z osobna **„Obligacja”**) na warunkach szczegółowo określonych w umowie emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 roku, której wzór stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały (**„Umowa Emisyjna”**) (łącznie: **„Program Emisji”**), przy czym każda emisja Obligacji w ramach Programu Emisji zostanie przeprowadzona na podstawie warunków emisji, których wzór stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały (**„Warunki Emisji”**).
2. O ile nic innego nie zostanie ustalone we właściwych Warunkach Emisji, Obligacje będą emitowane jako obligacje kuponowe o oprocentowaniu opartym o zmienną stopę procentową. Sposób naliczania oprocentowania, datę, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
3. Obligacje będą emitowane w ramach serii jako papiery wartościowe na okaziciela nieposiadające formy dokumentu, zgodnie z artykułem 8 Ustawy o Obligacjach. Obligacje zostaną także zarejestrowane w systemie rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz będą notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. lub Alternatywnym Systemie Obrotu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 2 Cel emisji

Celem emisji Obligacji będzie finansowanie lub refinansowanie bieżącej działalności grupy Griffin, w skład której wchodzi m.in. Spółka.

*Przebiegiem na zgodności
z uchwałą nr 1
Paweł Wójcikowski*

M

§ 3 Zabezpieczenia Emisji Obligacji

Roszczenia obligatariuszy wynikające z Programu Emisji i poszczególnych serii Obligacji zabezpieczone będą: (i) poręczeniami, (ii) hipotekami, (iii) zastawami rejestrowymi oraz innymi instrumentami, których szczegółowy opis będzie znajdować się w odpowiednich Warunkach Emisji.

§ 4 Pozostałe

1. Propozycja nabycia Obligacji ("**Propozycja Nabycia**") może zostać złożona w imieniu Spółki przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000025237. Propozycja Nabycia będzie określać pozostałe szczegółowe parametry emisji Obligacji. Wzór Propozycji Nabycia stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.
2. Zarząd wykona wszelkie niezbędne czynności dla przeprowadzenia procesu emisji Obligacji w ramach Programu Emisji, w szczególności dokona zawarcia w imieniu Spółki Umowy Emisyjnej.
3. Zarząd zapoznał się z treścią dołączonych do niniejszej Uchwały załączników i akceptuje ich treść.
4. Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd Spółki


Paweł Krzysztof Wołkanowicz
Prezes Zarządu

Za zgodność z oryginałem

Warszawa, dnia 15/12/2015


196

ty

pta

e i

/ i
/ i

na

ści
ały

być
mie

zet
od
cia

1 są

§8.

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego aktu, zastosowanie będą miały przepisy kodeksu spółek handlowych.”-----

§ 4.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników stwierdził, iż powyższa uchwała została podjęta, w głosowaniu jawnym, wszystkimi 100 (stoma) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” (sprzeciwów nie zgłoszono).-----

Uchwała Nr 4

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

z dnia 07 grudnia 2015 roku

w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji i ustanowienie zabezpieczeń

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie postanawia wyrazić zgodę na:-----

§ 1.

- a) ustanowienie programu emisji obligacji i emisję w jego zakresie przez Spółkę w ramach jednej lub więcej serii obligacji zabezpieczonych na okaziciela o wartości nominalnej 100.000 złotych (sto tysięcy) lub jej wielokrotności za każdą obligację do łącznej wartości nominalnej 300.000.000 złotych (trzysta milionów złotych) wyemitowanych i niewykupionych obligacji, w szczególności na zawarcie umowy emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 r., na warunkach ustalonych i wynegocjowanych przez Zarząd Spółki, zgodnie z którymi Spółka może dokonywać emisji obligacji na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Program Emisji”);-----
- b) określenie przez Zarząd Spółki w ramach Programu Emisji warunków brzegowych emisji obligacji;-----
- c) upoważnienie Zarządu Spółki do ustalania parametrów obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji przed emisją (w tym w ramach warunków emisji oraz

- propozycji nabycia) oraz do negocjacji wszystkich dokumentów związanych z Programem Emisji.-----
- d) rejestrację obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i wprowadzenie ich do Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie lub Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot S.A.-----

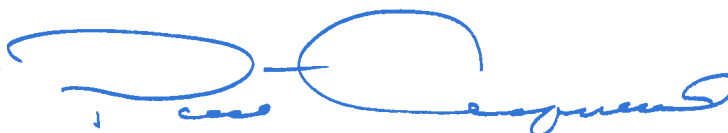
§ 2.

Ustanowienie przez Spółkę oraz wspólnika Spółki w ramach realizacji Programu Emisji wszelkich zabezpieczeń ustanawianych w związku z emisją obligacji w ramach Programu Emisji, w szczególności:-----

- a) zastawu rejestrowego z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia ustanowionego do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 450.000.000 (czterysta pięćdziesiąt milionów) złotych na aktywach Spółki ustanowionego przez Spółkę jako zastawcę na rzecz mBank S.A., z siedzibą w Warszawie („**Zastaw na Aktywach**”), przy ulicy Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numerem 0000025237, jako zastawnika, na warunkach ustalonych przez Zarząd Spółki („**mBank**”);-----
- b) złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w związku z ustanowieniem Zastawu na Aktywach w rozumieniu art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w którym Spółka podda się egzekucji z aktywów będących przedmiotem Zastawu na Aktywach;--
- c) zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia ustanowionych do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 450.000.000 (czterysta pięćdziesiąt milionów) złotych na udziałach w Spółce przez wspólników Spółki jako zastawców, na rzecz mBank, jako zastawnika, stosownie do § 4 punkt 8 Aktu Założycielskiego Spółki;
- d) dokonywania wszelkich innych czynności prawnych i faktycznych związanych z lub niezbędnych dla prawidłowego ustanowienia i realizacji zabezpieczeń w ramach Programu Emisji.-----

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.-----



ZAŁĄCZNIK 5
WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII 1A WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI

Wyceny przedmiotów zabezpieczeń Obligacji stanowiące załącznik 4, 5, 6, 7, 8 oraz 10 do Warunków Emisji zostały załączone jako załącznik 1 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego. Jednolita wersja Warunków Emisji wraz ze wszystkimi załącznikami jest dostępna w siedzibie Emitenta.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Obligacje, do których odnoszą się niniejsze warunki emisji ("**Warunki Emisji**") są zabezpieczonymi obligacjami na okaziciela ("**Obligacje**"), których emitentem jest Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-582 Warszawa, której dokumentacja przechowywana jest przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000465667, NIP 1182092533, REGON 146723030, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych), wpłaconym w całości, dla którego prowadzona jest Strona Internetowa Emitenta ("**Emitent**").

Emisja Obligacji została zorganizowana na podstawie umowy emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 roku wraz z późniejszymi zmianami ("**Umowa Emisyjna**") zawartej pomiędzy Emitentem a mBankiem S.A. ("**mBank**"), zgodnie z którą Emitent może dokonywać emisji obligacji do łącznej wartości (wyemitowanych i niewykupionych obligacji) 300.000.000 PLN (słownie: trzysta milionów złotych) ("**Program Emisji**").

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) artykułu 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238) ("**Ustawa o Obligacjach**"), (ii) uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 7 grudnia 2015 r. oraz (iii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 23 listopada 2015 r.

Niniejsze Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Suplementem Emisyjnym załączonym jako Załącznik 2 do niniejszych Warunków Emisji i wraz ze wszystkimi załącznikami stanowią jednolity dokument w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

1. DEFINICJE

"**Administrator Hipoteki**" oznacza kancelarię prawniczą DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k.

"**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza kancelarię prawniczą DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k.

"**Administrator Zastawu**" oznacza mBank.

"**Administratorzy**" oznacza Administratora Hipoteki, Administratora Zabezpieczeń oraz Administratora Zastawu.

"**Agent**" oznacza mBank.

"**Agent ds. Płatności**" oznacza mBank.

"**Agent Kalkulacyjny**" oznacza mBank.

"**ASO**" oznacza ASO BondSpot lub ASO GPW.

"**ASO BondSpot**" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez BondSpot.

"**ASO GPW**" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.

"BondSpot" oznacza BondSpot S.A.

"Certyfikat Rezydencji Podatkowej" oznacza zaświadczenie o miejscu siedziby podatnika dla celów podatkowych wydane przez właściwy organ administracji podatkowej państwa miejsca siedziby, o którym mowa w art. 4 pkt. 12 i art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP a także art. 5a pkt. 21 i art. 29 ust. 2 Ustawy o PDOF.

"Dealer" oznacza mBank

"Depozyt Sądowy" oznacza depozyt kwot pieniężnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r., prowadzony przez sąd właściwy zgodnie z Kodeksem postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101, ze zm.).

"Depozytariusz" oznacza mBank, zaś po rejestracji Obligacji w KDPW – podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub posiadacza Rachunku Zbiorczego, na którym zarejestrowane są Obligacje.

"Dokument Informacyjny ASO" oznacza dokument przygotowany na potrzeby wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO zgodnie z regulacjami ASO.

"Dokumenty Informacyjne" oznaczają: (i) Memorandum Informacyjne, (ii) Dokument Informacyjny ASO, (iii) Propozycję Nabycia wraz z Warunkami Emisji oraz (iv) inne dokumenty i informacje, włącznie ze sprawozdaniami finansowymi, które są przekazywane przez Emitenta za pośrednictwem systemu ESPI lub innego obowiązującego systemu przekazywania informacji zgodnie z regulacjami ASO.

"Dzień Badania Wskaźnika" oznacza 30 czerwca oraz 31 grudnia danego roku kalendarzowego.

"Dzień Emisji" oznacza dzień wskazany jako dzień emisji w Suplemencie Emisyjnym.

"Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty" oznacza każdy dzień, w którym Kwota do Zapłaty będzie wymagalna, zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

"Dzień Płatności Odsetek" oznacza dzień wskazany jako dzień płatności odsetek w Suplemencie Emisyjnym.

"Dzień Roboczy" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym Agent ds. Płatności oraz Dealer prowadzą działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji, a po rejestracji Obligacji w KDPW, dni określone przez KDPW jako dni robocze.

"Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji" oznacza: (i) godzinę 16:30 w dniu przypadającym na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, lub (ii) od dnia rejestracji Obligacji w KDPW, szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi zasadami stosującymi się do KDPW jest uważany jako dzień, w

którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, z wyjątkiem sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji uznaje się Dzień Wcześniejszego Wykupu lub sytuacji, o której mowa w punkcie 10 niniejszych Warunków Emisji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji, uznaje się dzień podziału lub przekształcenia Emitenta.

"Dzień Wcześniejszego Wykupu" oznacza datę wykupu Obligacji przypadającą przed Dniem Wykupu, o której mowa w punkcie 4.3 i 4.4 niniejszych Warunków Emisji.

"Dzień Wcześniejszej Wymagalności" ma znaczenie nadane w punkcie 9.2 niniejszych Warunków Emisji.

"Dzień Wykupu" oznacza dzień wskazany jako dzień wykupu w Suplemencie Emisyjnym.

"Ewidencja" oznacza system rejestracji praw z Obligacji niezarejestrowanych w KDPW prowadzony przez Depozytariusza zgodnie z jego procedurami, stosownie do treści artykułu 8 Ustawy o Obligacjach i na podstawie Umowy Emisyjnej, przy czym nie stanowi on Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego.

"GPW" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

"Hipoteki" oznacza hipoteki na Nieruchomościach o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowione na rzecz Administratora Hipoteki (w przypadku zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji) oraz Administratora Zabezpieczeń (w przypadku zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Poręczeń udzielanych przez Właścicieli Nieruchomości) na podstawie oświadczeń o ustanowieniu hipoteki złożonych przez każdego Właściciela Nieruchomości.

"Istniejące Zobowiązania" oznacza zobowiązania Fidelin Sp. z o.o. w stosunku do: (i) Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. wynikające z umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków oraz innych urządzeń oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 18 grudnia 2014 roku sporządzonej przed Olgą Bogusz, notariuszem w Warszawie za Rep. A Nr 7820/2014, zawartej pomiędzy Fidelin Sp. z o.o. jako kupującym a Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. jako sprzedającym oraz (ii) mBank S.A. z siedzibą w Warszawie wynikające z umowy standardowej Nr 02/0508/14 zawartej w dniu 17 grudnia 2014 roku pomiędzy mBank S.A. a Fidelin Sp. z o.o. w związku z udzieleniem gwarancji bankowej z dnia 17 grudnia 2014 roku Nr 02508KPA14 .

"KDPW" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

"Kodeks Postępowania Cywilnego" oznacza Ustawę kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz. U. z 2014 r., poz. 121, z późn. zm.).

"Kwota Depozytu" ma znaczenie nadane w punkcie 2.4.2 niniejszych Warunków Emisji.

"Kwota do Zapłaty" oznacza wyrażoną w PLN kwotę równą, w zależności od okoliczności, Należności Główniej, Kwocie Odsetek lub Premii, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi, zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

"Kwota Odsetek" ma znaczenie nadane w punkcie 2.1.2 niniejszych Warunków Emisji.

"Kwota Programu" oznacza maksymalną wartość wyemitowanych i niewykupionych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji wynoszącą 300.000.000 PLN (słownie: trzysta milionów złotych).

"Marża" oznacza marżę odsetkową określoną w Suplemencie Emisyjnym.

"Materiały Przechowywane" oznacza dokumenty, informacje i komunikaty publikowane w wykonaniu Ustawy o Obligacjach na Stronie Internetowej Emitenta w związku z Obligacjami.

"Memorandum Informacyjne" oznacza dokument przygotowany na potrzeby marketingu Obligacji.

"MSSF" oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, których podstawa prawna zawarta jest w Rozporządzeniu 1606/2002 Parlamentu Europejskiego oraz Rady z dnia 19 lipca 2002 roku w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

"Należność Główna" oznacza kwotę odpowiadającą wartości nominalnej jednej Obligacji wskazanej w punkcie 2.1.4 niniejszych Warunków Emisji.

"NBP" oznacza Narodowy Bank Polski.

"Nieruchomości" oznacza Nieruchomość CH Towarowa oraz Nieruchomość Emilii Plater (w zależności od przypadku i kontekstu).

"Nieruchomość CH Towarowa" oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach WA4M/00347185/9, WA4M/00386387/0, WA4M/00390231/3, WA4M/00441922/7, WA4M/00441923/4, WA4M/00227454/9, WA4M/00192534/9, WA4M/00192535/6, WA4M/00192537/0, WA4M/00444300/2, WA4M/00444301/9 oraz WA4M/00345613/5.

"Nieruchomość Emilii Plater" oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00096967/0.

"Nowe Obligacje" ma znaczenie nadane w punkcie 4.2 Warunków Emisji.

"Obligatariusz" oznacza osobę lub podmiot wpisany do Ewidencji jako uprawniony do otrzymania świadczeń z Obligacji, zaś po rejestracji Obligacji w KDPW – oznacza osobę, której przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane zostały Obligacje albo osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim rachunku.

"Obligatariusz Rolujący" ma znaczenie nadane w punkcie 4.2 Warunków Emisji.

"Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń" ma znaczenie nadane w punkcie 4.4 niniejszych Warunków Emisji.

"Ogłoszenie o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy" oznacza ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy, o którym mowa w punkcie 21.2.4 Warunków Emisji.

"Okres Odsetkowy" ma znaczenie nadane w punkcie 3.2 (*Okresy Odsetkowe*) niniejszych Warunków Emisji.

"Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu" oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 4.3 niniejszych Warunków Emisji.

"Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji" oznacza oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego przez każdego z Poręczycieli oraz Emitenta na rzecz odpowiednio Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu, o których mowa w punkcie 2.2.2(i) Warunków Emisji.

"Oświadczenie Emitenta" ma znaczenie nadane w punkcie 21.2.3 Warunków Emisji.

"Oznaczone Biuro" ma znaczenie nadane w punkcie 16 (*Oznaczone Biuro Emitenta, Agenta ds. Płatności oraz Dealera*) niniejszych Warunków Emisji.

"PEC" (PECs, Preferred Equity Certificate(s)) oznacza instrument dłużno - kapitałowy traktowany jak dług dla celów podatkowych i sprawozdawczych, natomiast jak kapitał z punktu widzenia możliwości korzystania ze środków przez spółkę oraz ich pewności dla stron trzecich. Odsetki od PECs mogą być płatne w analogicznych sytuacjach jak dywidenda, tj. między innymi w przypadku gdy spółka zgromadziła wystarczającą ilość zakumulowanych zysków, wypłata nie spowoduje niewypłacalności ani naruszenia jakiegokolwiek kowenantu ani nie będzie skutkowałą naruszeniem jakiegokolwiek zobowiązania finansowego.

"PLN" oznacza złoty polski.

"Podatek Dochodowy" oznacza (i) zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy o PDOP oraz (ii) zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy o PDOP lub innych aktów prawnych, które te ustawy zastępują a także podatek objęty postanowieniami właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartej przez Polskę z państwem rezydencji podatkowej Obligatariusza lub innego podmiotu uprawnionego do otrzymania płatności.

"Podstawa Wcześniejszego Wykupu" ma znaczenie nadane w punkcie 8 (*Podstawy Wcześniejszego Wykupu*) niniejszych Warunków Emisji.

"Poręczenia" oznacza (i) poręczenia rządzone prawem polskim, udzielone przez Poręczycieli Grupy B na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz (ii) poręczenia udzielone przez Poręczycieli Grupy A, rządzone prawem polskim na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

"Poręczyciele" oznacza Poręczycieli Grupy A lub Poręczycieli Grupy B.

"Poręczyciele Grupy A" oznacza Griffin Topco II S.à r.l. oraz Griffin Topco III S.à r.l..

"Poręczyciele Grupy B" oznacza każdego Właściciela Nieruchomości, Bianco SCSp, Fidelin Development Sp. z o.o., Griffin Topco II S.à r.l. oraz Griffin Netherlands BV.

"Postanowienia Kwalifikowane" oznacza postanowienia kwalifikowane warunków emisji w rozumieniu art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

"Półroczne Sprawozdania Finansowe Poręczycieli Grupy A" oznacza półroczne skonsolidowane skrócone informacje finansowe każdego z Poręczycieli Grupy A sporządzone według MSSF obejmujące, co najmniej skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz informację dotyczącą wartości zobowiązań z tytułu PEC.

"Prawo Bankowe" oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 128, ze zmianami).

"Premia" wynosi premię określoną w Suplemencie Emisyjnym.

"Propozycja Nabycia " oznacza propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zawierającą informacje wymagane zgodnie z artykułem 35 Ustawy o Obligacjach, przygotowaną przez Agenta w imieniu Emitenta.

"Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania" oznacza dowolne ze zdarzeń, o których mowa w punkcie 9.2.1 lub 9.2.2 niniejszych Warunków Emisji.

"Rachunek Papierów Wartościowych" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu artykułu 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.

"Rachunek Rozliczeniowy" oznacza rachunek bankowy Emitenta prowadzony w mBank o numerze 13114010100000554946001001.

"Rachunek Techniczny" oznacza rachunek Agenta ds. Płatności.

"Rachunek Zastrzeżony" oznacza rachunek Emitenta o numerze 83114010100000554946001002, prowadzony przez Agenta ds. Płatności na podstawie umowy z dnia 4 grudnia 2015 r. zawartej pomiędzy Emitentem a Agentem ds. Płatności (do której może przystąpić podmiot wpłacający na Rachunek Zastrzeżony Kwotę Depozytu), na który zostanie przekazana Kwota Depozytu, która (i) będzie przeznaczona na cele określone w punkcie 4.4 Warunków Emisji, w przypadku wystąpienia Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń, lub (ii) w przypadku, o którym mowa w punkcie 2.4.6 lub 2.4.12 Warunków Emisji zostanie zwrócona podmiotowi, który wpłacił Kwotę Depozytu na Rachunek Zastrzeżony.

"Rachunek Zbiorczy" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.

"Roczne Sprawozdania Finansowe Poręczycieli Grupy A" oznacza zbadane przez biegłego rewidenta roczne skonsolidowane skrócone informacje finansowe każdego z Poręczycieli Grupy A sporządzone według MSSF obejmujące, co najmniej skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz informację dotyczącą wartości zobowiązań z tytułu PEC.

"Rolowanie Obligacji" ma znaczenie nadane w punkcie 4.2 Warunków Emisji.

"Rzecznik" oznacza osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 działu V ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity Dz. U. 2015. 782 w późniejszych zmianach), co do której nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.) i wybraną przez Emitenta z następującej listy: Knight Frank Sp. z o.o., Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o., BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o., CBRE Sp. z o.o., Savills Sp. z o.o., Colliers International Poland Sp. z o.o., KPMG Advisory sp. z o.o., Deloitte Advisory sp. z o.o., Ernst&Young Corporate Finance sp. z o.o., lub PricewaterhouseCoopers Polska sp. z o.o. lub ich następców prawnych lub spółki z ich grup zajmujące się wyceną majątku.

"Seria" oznacza Serię określoną w Suplemencie Emisyjnym.

"Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji" ma znaczenie przypisane w art. 50 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

"Stopa Procentowa" oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 3.5 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) niniejszych Warunków Emisji, na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek od Obligacji.

"Strona Internetowa Emitenta" oznacza stronę internetową Emitenta znajdującą się pod adresem <http://www.griffin-re.com/pl/obligacje>.

"Suplement Emisyjny" oznacza część niniejszych Warunków Emisji stanowiącą Załącznik 2 do niniejszych Warunków Emisji, zawierającą szczegółowe parametry Obligacji.

"Świadczenie Depozytowe" oznacza (i) do dnia rejestracji Obligacji w KDPW – dokument wystawiony na pisemne żądanie Obligatariusza przez Depozytariusza, potwierdzający na moment jego wydania zapisanie w Ewidencji praw z Obligacji, których posiadaczem jest dany Obligatariusz, zaś (ii) po dniu rejestracji Obligacji w KDPW, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 8 Ustawy o Obrocie, zaś w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza przez podmiot będący posiadaczem Rachunku Zbiorczego, na którym zapisane są Obligacje.

"Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy" oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy ważnie podjętą zgodnie z Warunkami Emisji i Ustawą o Obligacjach.

"Uprawnieni Obligatariusze" ma znaczenie nadane w punkcie 21.2.1 Warunków Emisji.

"Ustawa o Obrocie" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 94, ze zmianami).

"Ustawa o PDOF" oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 361 ze zmianami).

"Ustawa o PDOP" oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 851 ze zmianami).

"Ustawa o Zastawie Rejestrowym" oznacza Ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r., Nr 67, poz. 569, z późniejszymi zmianami).

"Utrata Kontroli" oznacza sytuację, gdy na zgromadzeniu wspólników Emitenta Wspólnicy Większościowi, nie będą posiadali, pośrednio lub bezpośrednio 100% (słownie: sto procent) głosów.

"Właściciele Nieruchomości" oznacza Emilia Development Sp. z o.o. oraz Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., a **"Właściciel Nieruchomości"** oznacza każdą z tych spółek (w zależności od sytuacji).

"Wskaźnik Nadzabezpieczenia" oznacza obliczony zgodnie z punktem 20.2 (*Wyliczenie Wskaźnika*) iloraz (i) łącznej wartości Nieruchomości określonej na Dzień Badania Wskaźnika do (ii) łącznej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji i niewykupionych na Dzień Badania Wskaźnika.

"Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji" oznacza obliczony zgodnie z punktem 20.1 (*Wyliczenie Wskaźnika*) iloraz wykazanych w skonsolidowanych i zagregowanych sprawozdaniach finansowych Poręczycieli Grupy A, za okres ostatnich czterech kwartałów: (i) sumy wartości przepływów operacyjnych netto (*Operating Cash Flows*) i przychodów ze sprzedaży nieruchomości (*Net Disposal Proceeds*), pomniejszonych o sumę wypływów na spłatę zobowiązań finansowych (*Bank Loan Amortization*) wobec podmiotów trzecich oraz na spłatę odsetek od zobowiązań finansowych wobec podmiotów trzecich (*Interest Expenses – Bank Loans*) (tj. nieuwzględniających transakcji z podmiotami powiązanymi), z wyłączeniem kosztów odsetkowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji do (ii) kosztów odsetkowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji, z uwzględnieniem punktu 20.1.2 oraz 20.1.4 Warunków Emisji.

"Wskaźnik Zadłużenia" oznacza obliczony zgodnie z punktem 20.3 (*Wyliczenie Wskaźnika*) iloraz wykazanego na Dzień Badania Wskaźnika w skonsolidowanych i zagregowanych sprawozdaniach finansowych Poręczycieli Grupy A (i) Zadłużenia Finansowego (z wyłączeniem zadłużenia, o którym mowa w punkcie (i) definicji "Zadłużenie Finansowe") do (ii) sumy aktywów.

"Wskaźniki" oznacza Wskaźnik Nadzabezpieczenia, Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji oraz Wskaźnik Zadłużenia.

"Wspólnicy Większościowi" oznacza Poręczycieli Grupy A.

"Zadłużenie Finansowe" oznacza bez podwójnego liczenia, zadłużenie z tytułu:

- (a) umów kredytu lub pożyczki;
- (b) emisji instrumentów dłużnych: obligacji, weksli (z wyjątkiem wystawianych w toku zwykłej działalności handlowej), skryptów dłużnych i innych podobnych instrumentów;
- (c) zobowiązań z umów najmu, leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako leasing finansowy;
- (d) sprzedaży lub faktoringu wierzytelności (z wyjątkiem wierzytelności zbytych bez prawa regresu);
- (e) innych umów (w tym sprzedaży lub kupna z odroczonym terminem), których ekonomiczny efekt jest równoznaczny z pożyczką pieniężną, z wyłączeniem kredytów kupieckich udzielanych w normalnym toku działalności z terminem płatności nieprzekraczającym 210 dni;
- (f) transakcji mających za przedmiot instrumenty pochodne, zawieranych w celu uzyskania ochrony lub korzyści ze zmian stóp procentowych, kursów, cen lub indeksów (przy czym, do obliczenia wartości takiego zadłużenia będzie brana tylko negatywna wycena rynkowa transakcji – *mark to market*);
- (g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z wystawionymi przez bank lub instytucję finansową gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem;
- (h) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki; oraz
- (i) gwarancji, zobowiązań odszkodowawczych lub poręczeń za zobowiązania zawarte w podpunktach od (a) do (h) powyżej lub innych zobowiązań warunkowych dotyczących zobowiązań zawartych w podpunktach od (a) do (h).

"Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym" oznacza zastaw rejestrowy na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta w stosunku do Agenta ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym, ustanowiony na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym, opisany w punkcie 2.2.2(j).

"Zastaw na Zbiorze" oznacza zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny, ustanowiony na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym, opisany w punkcie 2.2.2(e).

"Zastawy na Prawach" oznacza zastawy rejestrowe ustanowione na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym na prawach komandytariusza i komplementariusza Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., o których mowa w punkcie 2.2.2(h).

"**Zastawy na Udziałach**" oznacza zastawy rejestrowe ustanowione na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym na wszystkich udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. oraz Emitencie, opisane w punktach 2.2.2(f) oraz 2.2.2(g).

"**Zastawy**" oznacza Zastaw na Zbiorze, Zastawy na Udziałach, Zastawy na Prawach oraz Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym.

"**Zaświadczenie o Zgodności**" oznacza dokument, o którym mowa w punkcie 20 (*Wyliczenie Wskaźnika*), którego wzór stanowi Załącznik 1 do niniejszych Warunków Emisji, podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta zawierający wysokość Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji, Wskaźnika Zadłużenia oraz Wskaźnika Nadzabezpieczenia, która to wysokość przedstawiona jest z dokładnością do jednej dziesiątej.

"**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu przeprowadzone zgodnie z zasadami zawartymi w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

"**Żądanie Zwołania ZO**" ma znaczenie nadane w punkcie 21.2.2 Warunków Emisji.

2. OPIS OBLIGACJI

2.1 Warunki Emisji

- 2.1.1 Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w Serii zgodnie z artykułem 8 Ustawy o Obligacjach, nieposiadającym formy dokumentu. Zgodnie z punktem 19 (*Notowanie Obligacji w ASO*) niniejszych Warunków Emisji, Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz będą notowane w ASO.
- 2.1.2 Na podstawie każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Należności Głównej Obligacji, w sposób oraz w terminach określonych w punkcie 4 (*Wykup Obligacji*) oraz kwoty odsetek ("**Kwota Odsetek**"), w sposób i w terminach określonych w punkcie 3.1 (*Płatność Kwoty Odsetek*).
- 2.1.3 Prawa z Obligacji powstają w chwili dokonania zapisów w Ewidencji i przysługują osobie lub podmiotowi w niej wskazanemu, zaś po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW – osoby uprawnione z Obligacji zostaną ustalone zgodnie z Ustawą o Obrocie.
- 2.1.4 Emitent emituje Obligacje o wartości nominalnej, liczbie, łącznej wartości nominalnej i maksymalnej liczbie Obligacji proponowanych do nabycia w serii, określonych w Suplemencie Emisyjnym.
- 2.1.5 Obligacje wyemitowane zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji są, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Obligacjami zabezpieczonymi.
- 2.1.6 Obligacje stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem

wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) są co najmniej równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych bezpośrednich i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

- 2.1.7 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji. Data i miejsce sporządzenia Warunków Emisji oraz podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta znajdują się w Suplemencie Emisyjnym.
- 2.1.8 Do czasu rejestracji Obligacji w KDPW prawa wynikające z Obligacji będą przenoszone na zasadach określonych w Ustawie o Obligacjach, a po rejestracji Obligacji w KDPW na zasadach określonych w Ustawie o Obrocie oraz zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW i ASO.
- 2.1.9 Przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji może zostać złożone w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej według wzoru stanowiącego załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.

2.2 Zabezpieczenia Obligacji

2.2.1 Zabezpieczenia

- (a) Roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji zabezpieczone są (i) Poręczeniami, (ii) Hipotekami, (iii) Zastawami oraz (iv) Oświadczeniami o Poddaniu się Egzekucji, z tym zastrzeżeniem, że Hipoteki, Zastawy na Prawach oraz Zastawy na Udziałach zabezpieczają także roszczenia z odpowiednich Poręczeń (w zależności od przypadku), a wymienione zabezpieczenia stanowią również zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy posiadających pozostałe obligacje emitowane w ramach Programu Emisji.
- (b) Zastawy na Udziałach, Zastaw na Zbiorze, Zastawy na Prawach, Poręczenia oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji są ustanowione przed Dniem Emisji. Pozostałe zabezpieczenia zostaną ustanowione w terminie sześciu miesięcy od dnia emisji pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, przy czym prawa z tych obligacji zostaną zapisane w Ewidencji albo na odpowiednim Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym (po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja tych obligacji w KDPW) mimo, że zabezpieczenia te zostaną ustanowione dopiero po dokonaniu takich zapisów.
- (c) Zabezpieczenia są ustanowione odpowiednio na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu działających na rachunek Obligatariuszy oraz innych obligatariuszy posiadających obligacje emitowane w ramach Programu Emisji.
- (d) Obligatariusze mogą skorzystać z zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji, pod warunkiem doręczenia instrukcji egzekucyjnej, sporządzonej zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 9 do Warunków Emisji, odpowiednio:

- (i) Administratorowi Zabezpieczeń – w przypadku egzekucji z Poręczeń,
- (ii) Administratorowi Hipoteki – w przypadku egzekucji z Hipotek,
- (iii) Administratorowi Zastawu – w przypadku egzekucji z Zastawów,

z kopią do pozostałych Administratorów.

2.2.2 Opis zabezpieczeń

(a) Poręczenia Poręczycieli Grupy A

- (i) wysokość zabezpieczenia każdego poręczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowy poręczenia z dnia 14 grudnia 2015 r. rządzone prawem polskim zawarte w formie pisemnej pomiędzy każdym z Poręczycieli Grupy A a Administratorem Zabezpieczeń, dla których sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście miasta stołecznego Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów z nich wynikających lub z nimi związanych;
- (iii) warunki zabezpieczenia: bezwarunkowe poręczenia udzielone przez każdego z Poręczycieli Grupy A zgodnie z art. 876 Kodeksu Cywilnego, na podstawie których każdy z poręczycieli jest odpowiedzialny jak współdłużnik solidarny. Dany Poręczyciel Grupy A jest zobowiązany do wykonania zobowiązania wynikającego z jego poręczenia na pierwsze żądanie Administratora Zabezpieczeń złożone Emitentowi i danemu Poręczycielowi Grupy A.

(b) Poręczenia Poręczycieli Grupy B

- (i) wysokość zabezpieczenia każdego poręczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowy poręczenia z dnia 14 grudnia 2015 r. rządzone prawem polskim zawarte w formie pisemnej pomiędzy każdym z Poręczycieli Grupy B a Administratorem Zabezpieczeń, dla których sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście miasta stołecznego Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów z nich wynikających lub z nimi związanych;
- (iii) warunki zabezpieczenia: bezwarunkowe poręczenia udzielone przez każdego z Poręczycieli Grupy B zgodnie z art. 876 Kodeksu Cywilnego, na podstawie których każdy z poręczycieli

jest odpowiedzialny jak współdłużnik solidarny. Dany Poręczyciel Grupy B jest zobowiązany do wykonania zobowiązania wynikającego z jego poręczenia na pierwsze żądanie Administratora Zabezpieczeń złożone Emitentowi i danemu Poręczycielowi Grupy B. Łączna kwota należna do zapłaty przez Bianco SCSp na podstawie umowy poręczenia będzie w każdym czasie ograniczona, bez podwójnego liczenia, do łącznej kwoty nieprzekraczającej sumy: (i) wszelkich wpływów z Obligacji otrzymanych bezpośrednio lub pośrednio przez Bianco SCSp (ii) wszelkich wpływów z Obligacji otrzymanych przez którąkolwiek spółkę zależną Bianco SCSp (*filiales*, w rozumieniu art. 311 (2) luksemburskiej ustawy z dnia 10 sierpnia 1915 r. dotyczącej spółek handlowych, ze zm.) na podstawie umowy poręczenia, (iii) każdego długu Bianco SCSp podporządkowanego w prawie do spłaty (ustawowo bądź na mocy porozumienia co do pierwszeństwa zapłaty) w stosunku do wierzytelności Obligatariuszy i Administratora Zabezpieczeń na podstawie umowy poręczenia, oraz (iv) 95 procent funduszy własnych Bianco SCSp (*capitaux propres*, o których mowa w art. 34 luksemburskiej ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. dotyczącej rejestru handlu i spółek oraz rachunkowości i rocznych sprawozdań przedsiębiorstw, ze zm.), wykazanych w ostatnim rocznym sprawozdaniu Bianco SCSp dostępnym na dzień płatności na podstawie umowy poręczenia lub wykazanych w jego ostatnim rocznym sprawozdaniu dostępnym na dzień umowy poręczenia.

(c) Hipoteki na Nieruchomości Emilii Plater

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
- (ii) forma zabezpieczenia: oświadczenie z dnia 14 grudnia 2015 r. (Rep. Nr 11617/2015) sporządzone przed Małgorzatą Mirkowską-Potocką notariuszem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipotek o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego;
- (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z Hipotek ustanowionych na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny Nieruchomości. Wycena, stanowiąca Załącznik 4 do Warunków Emisji została przygotowana przez Knight Frank sp. z o.o. ("**Rzecznawca I**"). Rzecznawca I posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzecznawca I oświadczył, że w stosunku do Rzecznawcy I, członków jego organów

zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę I do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

(d) Hipoteki na Nieruchomości CH Towarowa

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
- (ii) forma zabezpieczenia: oświadczenie z dnia 14 grudnia 2015 r. (Rep. Nr 11616/2015) sporządzone przed Małgorzatą Mirkowską-Potocką notariuszem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipotek o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego wraz z zobowiązaniem Właściciela Nieruchomości do przeniesienia Hipotek na opróżnione miejsce hipoteczne przez hipoteki zabezpieczające Istniejące Zobowiązania (które zostaną spłacone przez emisję obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji lub z innych środków) z chwilą, gdy to opróżnione miejsce hipoteczne stanie się wolne;
- (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z Hipotek ustanowionych na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny Nieruchomości. Wycena, stanowiąca Załącznik 4 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę I. Rzeczoznawca I posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzeczoznawca I oświadczył, że w stosunku do Rzeczoznawcy I, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę I do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

(e) Zastaw na Zbiorze

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;

- (ii) forma zabezpieczenia: umowa z dnia 7 grudnia 2015 r. o ustanowienie zastawu rejestrowego o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny, zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;
 - (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawu rejestrowego ustanowionego na podstawie umowy zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny, może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowa ustanawiająca Zastaw na Zbiorze przewiduje zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Zbiorze oraz obciążania go prawami osób trzecich. Zastaw rejestrowy został ustanowiony z dniem wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów pod numerem 2474680;
 - (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu umowy zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny. Wycena, stanowiąca Załącznik 5 do Warunków Emisji została przygotowana przez Value Advisors sp. z o.o. ("**Rzecznawca II**"). Rzecznawca II posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzecznawca II oświadczył, że w stosunku do Rzecznawcy II, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzecznawcę II do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).
- (f) Zastawy na Udziałach w Emitencie
- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
 - (ii) forma zabezpieczenia: umowy zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich udziałach w Emitencie z dnia 7 grudnia 2015 r., zawarte pomiędzy każdym z Poręczycieli Grupy A a Administratorem Zastawu;
 - (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emitencie, może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z

postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowy ustanawiające Zastaw na Udziałach w Emitencie przewidują (i) zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Udziałach w Emitencie i obciążania go prawami osób trzecich oraz (ii) zobowiązanie zastawcy, że w każdym momencie okresu zabezpieczenia wszystkie udziały Emitenta (w tym nowo utworzone udziały) będą obciążone Zastawem na Udziałach. Zastawy rejestrowe zostały ustanowione z dniem wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów pod numerami 2474684, 2474689, 2474688 oraz 2474682;

- (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu każdej umowy zastawu rejestrowego na udziałach w Emitencie. Wycena, stanowiąca Załącznik 8 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II. Rzeczoznawca II posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzeczoznawca II oświadczył, że w stosunku do Rzeczoznawcy II, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę II do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).
- (g) Zastawy na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o.
 - (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
 - (ii) forma zabezpieczenia: (i) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o., zawarta pomiędzy Griffin Topco II S.à r.l. a Administratorem Zastawu z dnia 7 grudnia 2015 r.; oraz (ii) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. z dnia 7 grudnia 2015 r., zawarta pomiędzy Griffin Netherlands BV a Administratorem Zastawu;
 - (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o., może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowy ustanawiające Zastaw na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. przewidują (i) zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. i obciążania go prawami osób trzecich oraz (ii) zobowiązanie zastawcy, że w każdym momencie okresu zabezpieczenia wszystkie udziały Emilia Development Sp. z o.o.

(w tym nowo utworzone udziały) będą obciążone Zastawem na Udziałach. Zastawy rejestrowe zostały ustanowione z dniem wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów pod numerami 2474681, 2474685, 2474683 oraz 2474679;

- (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. Wycena, stanowiąca Załącznik 6 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II. Rzeczoznawca II posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzeczoznawca II oświadczył, że w stosunku do Rzeczoznawcy II, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę II do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

(h) Zastawy na Prawach w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k.

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
- (ii) forma zabezpieczenia: (i) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich prawach komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 10 grudnia 2015 r., zawarta pomiędzy Bianco SCSp a Administratorem Zastawu; oraz (ii) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich prawach komplementariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 10 grudnia 2015 r., zawarta pomiędzy Fidelin Development Sp. z o.o. a Administratorem Zastawu;
- (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie umowy zastawów rejestrowych na wszystkich prawach komplementariusza i komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowy ustanawiające Zastaw na Prawach w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. przewidują zakaz (i) rozporządzania przedmiotem Zastawu na Prawach w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. i obciążania go prawami osób trzecich oraz (ii) zmiany udziałów dotychczasowych wspólników w zyskach i stratach Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. Zastawy rejestrowe zostały ustanowione z dniem wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów pod numerami 2475332, 2475253, 2475254 oraz 2475252;

- (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu umowy zastawów rejestrowych na wszystkich prawach komplementariusza i komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. Wycena, stanowiąca Załącznik 7 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II. Rzeczoznawca II posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzeczoznawca II oświadczył, że w stosunku do Rzeczoznawcy II, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę II do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

(i) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
- (ii) forma zabezpieczenia: oświadczenia każdego z Poręczycieli oraz Emitenta o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu (w zależności od przypadku), sporządzone w formie aktów notarialnych;
- (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie przy pomocy oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożonego zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego następuje z całego majątku, w szczególności z ruchomości oraz nieruchomości, bez żadnych ograniczeń w zakresie obowiązku spłaty zabezpieczonych wierzytelności, poprzez zaopatrzenie odpowiedniego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w klauzulę wykonalności zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego i nie wymaga poddawania go wycenie. Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji zostały złożone w dniu 14 grudnia 2015 r., a w przypadku Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji Bianco SCSp w dniu 15 grudnia 2015 r.

(j) Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowa z dnia 14 grudnia 2015 r. o ustanowienie zastawu rejestrowego o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub

dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym, zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;

- (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawu rejestrowego ustanowionego na podstawie umowy zastawu rejestrowego na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym, może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowa ustanawiająca Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym przewiduje zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Rachunku Zastrzeżonym oraz obciążania go prawami osób trzecich. Zastaw rejestrowy jest ustanowiony z dniem wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów;
- (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu umowy zastawu rejestrowego na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym. Wycena, stanowiąca Załącznik 10 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II. Rzeczoznawca II posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzeczoznawca II oświadczył, że w stosunku do Rzeczoznawcy II, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę II do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

2.3 Rachunek Techniczny

- 2.3.1 W Dniu Emisji wszystkie środki uzyskane z emisji Obligacji będą przekazane przez Agenta ds. Płatności na Rachunek Techniczny.
- 2.3.2 Rachunek Techniczny jest rachunkiem Agenta ds. Płatności do chwili ustanowienia wszystkich zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji.
- 2.3.3 Rachunek Techniczny jest swoistą formą zabezpieczenia praw Obligatariuszy, z tym, że nie jest to rodzaj zabezpieczenia przewidziany przez Ustawę o Obligacjach. Rachunek Techniczny służy zapewnieniu skutecznego

ustanowienia wszystkich zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji.

- 2.3.4 Emitent lub Poręczyciele otrzymają środki z Rachunku Technicznego po skutecznym ustanowieniu wszystkich zabezpieczeń Obligacji, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji, w tym wpisaniu do odpowiednich rejestrów Hipotek i Zastawów o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia (lub po zwolnieniu zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji zgodnie z punktem 2.4 Warunków Emisji).

2.4 Warunkowa Zmiana Warunków Emisji

- 2.4.1 Warunki Emisji w zakresie dotyczącym zwalniania zabezpieczeń, o których mowa poniżej, podlegają zmianie na podstawie i z mocy postanowień określonych w niniejszym punkcie 2.4 Warunków Emisji. Emitent może żądać wykreślenia zwalnianych zabezpieczeń z odpowiednich rejestrów, jeżeli zostaną spełnione warunki, określone w niniejszym punkcie 2.4.

Zwolnienie Zastawów na Udziałach lub Zastawów na Prawach

- 2.4.2 Procedura dokonania zmiany Warunków Emisji w zakresie Zastawów na Udziałach lub Zastawów na Prawach zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zastawu otrzyma:

- (a) pisemny wniosek Emitenta o wydanie oświadczenia, o którym mowa w punkcie 2.4.3 Warunków Emisji; oraz
- (b) potwierdzenie od Agenta ds. Płatności, że kwota:
 - (i) stanowiąca równowartość ceny nabycia Nieruchomości Nieruchomości Emilii Plater; lub
 - (ii) 100.000.000 PLN stanowiąca część ceny nabycia Nieruchomości CH Towarowa (chyba że Emitent postanowi, iż na Rachunek Zastrzeżony zostanie wpłacona wyższa kwota stanowiąca część bądź całość ceny nabycia Nieruchomości CH Towarowa),

została wpłacona na Rachunek Zastrzeżony obciążony Zastawem na Rachunku Zastrzeżonym ("**Kwota Depozytu**") (Agent ds. Płatności będzie wydawał potwierdzenie, o którym mowa w zdaniu powyżej na wniosek Emitenta); oraz

- (c) Zaświadczenie o Zgodności od Emitenta, które potwierdzi na zasadach *pro forma*, że w Dniu Badania Wskaźnika przypadającym bezpośrednio po dniu wykreślenia Zastawów na Udziałach lub Zastawów na Prawach z odpowiednich rejestrów Wskaźnik Nadzabezpieczenia nie będzie niższy niż 1,8.
- 2.4.3 Administrator Zastawu po spełnieniu się warunków określonych w punktach 2.4.2(a)-(c) będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia o rzeczeniu się Zastawu na Udziałach lub Zastawu na Prawach, o którym mowa

w art. 19 ust. 3 pkt 2 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, w odniesieniu odpowiednio do zastawów, o których mowa w punkcie 2.2.2(g) lub 2.2.2(h) Warunków Emisji. Oryginał oświadczenia zostanie niezwłocznie przekazany Emitentowi przez Administratora Zastawu.

- 2.4.4 Emitent po otrzymaniu oryginału oświadczenia o zrzeczeniu się Zastawu na Udziałach lub odpowiednio Zastawu na Prawach wskazanego w punkcie 2.4.3 powyżej zapewni, że zastawca odpowiednio Zastawu na Udziałach lub Zastawu na Prawach złoży w odpowiednim sądzie rejestrowym wniosek o wykreślenie odpowiedniego Zastawu na Udziałach lub Zastawu na Prawach.
- 2.4.5 Zmiana Warunków Emisji w zakresie usunięcia odpowiednio punktów 2.2.2(g) lub 2.2.2(h) będzie skuteczna z dniem uprawomocnienia się postanowienia odpowiedniego sądu rejestrowego o wykreśleniu odpowiednio Zastawu na Udziałach lub odpowiednio Zastawu na Prawach. Warunki Emisji zmienione w powyższym zakresie zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta, w terminie 5 Dni Roboczych od dnia uprawomocnienia się postanowienia odpowiedniego sądu rejestrowego o wykreśleniu odpowiednio Zastawu na Udziałach lub odpowiednio Zastawu na Prawach, a w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW zostaną przekazane przez Emitenta do odpowiedniego ASO oraz KDPW, zgodnie z odpowiednimi regulacjami mającymi zastosowanie do ASO oraz KDPW.
- 2.4.6 W przypadku otrzymania przez Emitenta prawomocnego postanowienia sądu odmawiającego wykreślenia odpowiedniego Zastawu na Udziałach lub odpowiednio Zastawu na Prawach, Kwota Depozytu zdeponowana na Rachunku Zastrzeżonym będzie zwrócona kupującemu lub innemu podmiotowi, który ją wpłacił, na warunkach i w terminach określonych w odpowiedniej umowie Rachunku Zastrzeżonego.
- 2.4.7 Procedura określona w punktach 2.4.2 - 2.4.6 będzie miała odpowiednie zastosowanie w sytuacji w której jej rozpoczęcie nastąpi przed rejestracją Zastawów na Udziałach lub Zastawu na Prawach w rejestrze zastawów. Odpowiednie stosowanie punktów 2.4.2 - 2.4.6 oznacza, między innymi, że Administrator Zastawu po spełnieniu się warunków wskazanych 2.4.2 przed rejestracją Zastawów na Udziałach lub Zastawu na Prawach w rejestrze zastawów będzie upoważniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na cofnięcie odpowiedniego wniosku o rejestrację Zastawów na Udziałach lub Zastawu na Prawach w rejestrze zastawów zgodnie z treścią umowy z Administratorem Zastawu ("**Cofnięcie Wniosku (Zastawy)**"). W takim przypadku zmiana Warunków Emisji polegająca na usunięciu odpowiednio punktów 2.2.2(g) lub 2.2.2(h) będzie skuteczna z dniem uprawomocnienia się postanowienia odpowiedniego sądu rejestrowego o umorzeniu postępowania o rejestrację Zastawów na Udziałach lub Zastawu na Prawach na skutek Cofnięcia Wniosku (Zastawy) lub wykreśleniu odpowiednio Zastawu na Udziałach lub odpowiednio Zastawu na Prawach w przypadku w którym Cofnięcie Wniosku (Zastawy) nie zostanie rozpatrzone przed rejestracją Zastawów na Udziałach lub Zastawu na Prawach.

Zwolnienie Hipotek na Nieruchomości

2.4.8 Procedura dokonania zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipotek na Nieruchomości zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Hipoteki otrzyma:

- (a) pisemny wniosek Emitenta o wydanie oświadczeń, o których mowa w punkcie 2.4.9 Warunków Emisji; oraz
- (b) potwierdzenie od Agenta ds. Płatności, że Kwota Depozytu została wpłacona na Rachunek Zastrzeżony (Agent ds. Płatności będzie wydawał potwierdzenie, o którym mowa w zdaniu powyżej na wniosek Emitenta); oraz
- (c) Zaświadczenie o Zgodności od Emitenta, które potwierdzi na zasadach *pro forma*, że w Dniu Badania Wskaźnika przypadającym bezpośrednio po dniu wykreślenia Hipotek na Nieruchomości z odpowiednich rejestrów Wskaźnik Nadzabezpieczenia nie będzie niższy niż 1,8; oraz
- (d) kopie jednego lub obu odpowiednich prawomocnych postanowień odpowiedniego sądu rejestrowego o wykreśleniu odpowiednio Zastawu na Udziałach lub Zastawu na Prawach, przy czym:
 - (i) dla zwolnienia Hipoteki na Nieruchomości CH Towarowa będzie to prawomocne postanowienie o wykreśleniu Zastawu na Prawach z rejestru zastawów; natomiast
 - (ii) dla zwolnienia Hipoteki na Nieruchomości Emilii Plater będzie to prawomocne postanowienie o wykreśleniu Zastawu na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. z rejestru zastawów.

2.4.9 Administrator Hipoteki po otrzymaniu dokumentów określonych w punktach 2.4.8(a)-(d) będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia w formie z podpisami poświadczonymi notarialnie o zmianie Warunków Emisji w następującym zakresie:

- (a) w przypadku otrzymania postanowienia wskazanego w punkcie 2.4.8(d)(i) – usunięcia z treści Warunków Emisji punktu 2.2.2(d);
- (b) w przypadku otrzymania postanowienia wskazanego w punkcie 2.4.8(d)(ii) – usunięcia z treści Warunków Emisji punktu 2.2.2(c);

2.4.10 Oryginał oświadczenia (lub oświadczeń), o którym(ch) mowa w punkcie 2.4.9 zostanie(a) niezwłocznie przekazany(e) Emitentowi przez Administratora Hipoteki. Zmiana Warunków Emisji w zakresie usunięcia odpowiednio punktów 2.2.2(c) lub 2.2.2(d) będzie skuteczna z dniem doręczenia Emitentowi przez Administratora Hipoteki oryginału oświadczenia lub oryginałów oświadczeń, o którym(ch) mowa w punkcie 2.4.9. Warunki Emisji zmienione w powyższym zakresie zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta od Administratora Hipoteki oryginału oświadczenia (lub oświadczeń), wskazanego w punkcie 2.4.9 powyżej, a w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW zostaną przekazane przez Emitenta do

odpowiedniego ASO oraz KDPW, zgodnie z odpowiednimi regulacjami mającymi zastosowanie do ASO oraz KDPW.

- 2.4.11 Emitent po otrzymaniu oryginału oświadczenia wskazanego w punkcie 2.4.9 powyżej, zapewni że odpowiedni Właściciel Nieruchomości złoży w terminie 5 Dni Roboczych w odpowiednim sądzie rejestrowym wniosek o wykreślenie odpowiedniej Hipoteki na Nieruchomości.
- 2.4.12 W przypadku otrzymania przez Emitenta lub Właściciela Nieruchomości prawomocnego postanowienia sądu o zwrocie, odrzuceniu lub oddaleniu wniosku o wykreślenie odpowiedniej Hipoteki na Nieruchomości zgodnie z wnioskiem Emitenta wskazanym w punkcie 2.4.11 powyżej ("**Postanowienie o Odmowie Wykreślenia Hipoteki**") Emitent w terminie 3 Dni Roboczych powiadomi o tym fakcie Administratora Hipoteki a Kwota Depozytu zdeponowana na Rachunku Zastrzeżonym będzie zwrócona kupującemu lub innemu podmiotowi, który ją wpłacił, na warunkach i w terminach określonych w odpowiedniej umowie Rachunku Zastrzeżonego. Otrzymanie przez Emitenta odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki będzie skutkowało zmianą Warunków Emisji w zakresie odpowiedniego przywrócenia punktów 2.2.2(c) lub 2.2.2(d) Warunków Emisji usuniętych zgodnie z punktem 2.4.10 powyżej oraz odwołaniem oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego zgodnie z punktem 2.4.9 powyżej. Zmiana, o której mowa w zdaniu poprzednim będzie skuteczna z datą otrzymania przez Emitenta odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki. Wyceny wskazane w punktach 2.2.2(c)(iv) lub 2.2.2(d)(iv) Warunków Emisji sporządzone na potrzeby odpowiednich Hipotek będą miały odpowiednie zastosowanie. Warunki Emisji zmienione w powyższym zakresie zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki, a w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW zostaną przekazane przez Emitenta do odpowiedniego ASO oraz KDPW, zgodnie z odpowiednimi regulacjami mającymi zastosowanie do ASO oraz KDPW.
- 2.4.13 W przypadku otrzymania przez Emitenta lub Właściciela Nieruchomości odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki zastawcy zastawów rejestrowych zwolnionych na podstawie prawomocnych postanowień określonych w punkcie 2.4.8(d) będą zobowiązani do zawarcia w terminie 10 Dni Roboczych od daty otrzymania przez Emitenta odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki umów zastawów rejestrowych o treści tożsamej z pierwotnie istniejącymi umowami zastawów rejestrowych zwolnionych na podstawie prawomocnych postanowień określonych w punkcie 2.4.8(d). Zawarcie umów zastawów rejestrowych zgodnie z niniejszym punktem 2.4.13 będzie skutkowało zmianą Warunków Emisji w zakresie odpowiedniego przywrócenia punktów 2.2.2(g) lub 2.2.2(h) Warunków Emisji usuniętych zgodnie z punktem 2.4.5 powyżej. Zmiana będzie skuteczna z datą podpisania umów zastawów rejestrowych. Wyceny wskazane w punktach 2.2.2(g)(iv) lub 2.2.2(h)(iv) Warunków Emisji sporządzone na potrzeby zastawów rejestrowych zwolnionych na podstawie prawomocnych postanowień określonych w punkcie 2.4.8(d) będą miały odpowiednie

zastosowanie dla zastawów rejestrowych ustanawianych zgodnie z niniejszym punktem 2.4.13. Warunki Emisji zmienione w powyższym zakresie zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta prawomocnych postanowień o wpisie do rejestru zastawów ustanawianych zgodnie z niniejszym punktem 2.4.13, a w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW zostaną przekazane przez Emitenta do odpowiedniego ASO oraz KDPW, zgodnie z odpowiednimi regulacjami mającymi zastosowanie do ASO oraz KDPW.

- 2.4.14 Procedura określona w punktach 2.4.8 - 2.4.13 będzie miała odpowiednie zastosowanie w sytuacji w której Emitent przed rejestracją odpowiedniej Hipoteki na danej Nieruchomości przez sąd rejestrowy wystąpi do Administratora Hipoteki z wnioskiem o wyrażenia zgody na cofnięcie odpowiedniego wniosku o rejestrację Hipoteki na Nieruchomości.. Odpowiednie stosowanie punktów 2.4.8 - 2.4.13 oznacza, między innymi, że Administrator Hipoteki po wystąpieniu przez Emitenta z ww. wnioskiem i dostarczeniu przez niego dokumentów wskazanych w punkcie 2.4.8 (b)–(d) przed rejestracją odpowiedniej Hipoteki na danej Nieruchomości będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na cofnięcie odpowiedniego wniosku o rejestrację Hipoteki na Nieruchomości zgodnie z treścią umowy z Administratorem Hipoteki ("**Cofnięcie Wniosku (Hipoteki)**"). W takim przypadku zmiana Warunków Emisji polegająca na usunięciu odpowiednio punktów 2.2.2(c) lub 2.2.2(d) nastąpi automatycznie i będzie skuteczna z dniem uprawomocnienia się postanowienia odpowiedniego sądu rejestrowego o umorzeniu postępowania o rejestrację Hipoteki na Nieruchomości na skutek Cofnięcia Wniosku (Hipoteki) lub wykreśleniu Hipoteki na Nieruchomości w przypadku w którym Cofnięcie Wniosku (Hipoteki) nie zostanie rozpatrzone przed rejestracją Hipoteki na Nieruchomości.

Zwolnienie Poręczeń udzielonych przez Poręczycieli Grupy B oraz zrzeczenie się praw wynikających z Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji

- 2.4.15 Procedura dokonania zmiany Warunków Emisji w zakresie Poręczeń udzielonych przez Poręczycieli Grupy B oraz zrzeczenie się praw wynikających z Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zabezpieczeń otrzyma:
- (a) pisemny wniosek Emitenta o wydanie oświadczenia lub oświadczeń, o którym(ch) mowa w punkcie 2.4.9 Warunków Emisji; oraz
 - (b) potwierdzenie od Agenta ds. Płatności, że Kwota Depozytu została wpłacona na Rachunek Zastrzeżony (Agent ds. Płatności będzie wydawał potwierdzenie o którym mowa w zdaniu powyżej na wniosek Emitenta); oraz
 - (c) Zaświadczenie o Zgodności od Emitenta, które potwierdzi na zasadach *pro forma*, że w Dniu Badania Wskaźnika przypadającym bezpośrednio po dniu zwolnienia Poręczeń udzielonych przez Poręczycieli Grupy B

oraz zrzeczenia się praw wynikających z Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji Wskaźnik Nadzabezpieczenia nie będzie niższy niż 1,8; oraz

- (d) kopie jednego lub obu odpowiednich prawomocnych postanowień odpowiedniego sądu rejestrowego o wykreśleniu Hipotek na Nieruchomości, przy czym dla:
 - (i) zwolnienia Poręczeń udzielonych przez Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. oraz Fidelin Development Sp. z o.o. oraz Bianco SCSp, oraz zrzeczenia się Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji złożonych przez Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. oraz Fidelin Development Sp. z o.o. oraz Bianco SCSp będzie to prawomocne postanowienie o wykreśleniu Hipotek na Nieruchomości CH Towarowa z odpowiedniej księgi / ksiąg wieczystych;
 - (ii) zwolnienia Poręczeń udzielonych przez Emilia Development Sp. z o.o. oraz Griffin Netherlands BV oraz zrzeczenia się Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji złożonych przez Emilia Development Sp. z o.o. oraz Griffin Netherlands BV będzie to prawomocne postanowienie o wykreśleniu Hipoteki na Nieruchomości Emilii Plater z odpowiedniej księgi / ksiąg wieczystych.

2.4.16 Administrator Zabezpieczenia po spełnieniu się warunków określonych w punktach 2.4.15(a)-(d) będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia dotyczącego odpowiednio zwolnienia Poręczeń udzielonych przez odpowiednich Poręczycieli Grupy B, zrzeczenia się praw wynikających z odpowiednich Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji wskazanych w punkcie 2.4.15(d) powyżej oraz dokonania wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich Hipotek zabezpieczających wierzytelności z tytułu Poręczeń udzielonych przez odpowiednich Właścicieli Nieruchomości. Oryginał oświadczenia zostanie niezwłocznie przekazany Emitentowi przez Administratora Zabezpieczenia.

2.4.17 Zmiana Warunków Emisji w zakresie usunięcia (lub przez wskazanie, które Poręczenia i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji pozostają w mocy (jeśli zwolnienie nie będzie dotyczyć wszystkich Poręczycieli Grupy B)) odpowiednio punktów 2.2.2(b) oraz 2.2.2(i) będzie skuteczna z dniem doręczenia Emitentowi oświadczenia Administratora Zabezpieczeń wskazanego w punkcie 2.4.16. Warunki Emisji zmienione w powyższym zakresie zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta od Administratora Zabezpieczeń oświadczenia Administratora Zabezpieczeń wskazanego w punkcie 2.4.16, a w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW zostaną przekazane przez Emitenta do odpowiedniego ASO oraz KDPW, zgodnie z odpowiednimi regulacjami mającymi zastosowanie do ASO oraz KDPW.

2.4.18 Procedura określona w punktach 2.4.15 - 2.4.17 będzie miała odpowiednie zastosowanie w sytuacji w której jej rozpoczęcie nastąpi w związku z

Cofnięciem Wniosku (Zastawy) lub Cofnięciem Wniosku (Hipoteki) określonych w punktach 2.4.7 oraz 2.4.14 powyżej. Odpowiednie stosowanie punktów 2.4.15 - 2.4.17 oznacza, między innymi, że Administrator Zabezpieczenia po spełnieniu się warunków wskazanych w punkcie 2.4.15 przed rejestracją odpowiedniej Hipoteki na Nieruchomości będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia dotyczącego odpowiednio zwolnienia Poręczeń udzielonych przez Poręczycieli Grupy B oraz zrzeczenia się praw wynikających z Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji zgodnie z treścią umowy z Administratorem Zabezpieczenia ("**Oświadczenie Administratora Zabezpieczeń**"). W takim przypadku zmiana Warunków Emisji w zakresie usunięcia (lub przez wskazanie, które Poręczenia i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji pozostają w mocy (jeśli zwolnienie nie będzie dotyczyć wszystkich Poręczycieli Grupy B)) odpowiednio punktów 2.2.2(b) oraz 2.2.2(i) będzie skuteczna z dniem doręczenia Emitentowi Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń.

3. OPROCENTOWANIE

3.1 Płatność Kwoty Odsetek

Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia). W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza wpisanego do Ewidencji w Dniu Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z niniejszym punktem 3 (*Oprocentowanie*). Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z odpowiednimi zasadami stosującymi się do KDPW.

3.2 Okresy Odsetkowe

Okres odsetkowy oznacza okres od Dnia Emisji (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), wskazany w Suplemencie Emisyjnym ("**Okres Odsetkowy**").

3.3 Naliczanie odsetek

3.3.1 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe od niezapłaconej Należności Głównej naliczane od dnia powstania opóźnienia (włącznie) do dnia zapłaty (z wyłączeniem tego dnia).

3.3.2 W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) albo Dnia Emisji

(włącznie) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

3.4 Obliczenie Kwoty Odsetek

W Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej (zdefiniowanej poniżej) Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

$$KO = SP \times WN \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP oznacza wyrażoną w procentach Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.5 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) niniejszych Warunków Emisji;

WN oznacza Należność Główną każdej Obligacji;

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

3.5 Ustalenie Stopy Procentowej

3.5.1 Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (zdefiniowana poniżej) powiększona o Marżę.

3.5.2 Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) podanej przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony "WIBO" lub każdego jej oficjalnego następcy dla depozytów o długości określonej w Suplemencie Emisyjnym, wyrażonych w PLN z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego (bądź o innej godzinie, o której fixing jest danego dnia dokonywany zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania stawki WIBOR), publikowanych w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. W przypadku, gdy stawka WIBO będzie niższa od zera, Stopa Bazowa będzie wynosić zero.

3.5.3 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna o godzinie 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego w oparciu o stopy procentowe dla depozytów o długości określonej w Suplemencie Emisyjnym, oferowane w tym czasie przez każdy z Banków Referencyjnych pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim przypadku Stopa Bazowa będzie to średnia arytmetyczna stóp podanych przez

Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005% będzie zaokrąglone w górę).

- 3.5.4 W przypadku, gdy Stopa Procentowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Procentowa zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej równej stawce WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony "WIBO" lub każdego jej oficjalnego następcy dla depozytów o długości określonej w Suplemencie Emisyjnym wyrażonych w PLN.
- 3.5.5 Do dnia rejestracji Obligacji w KDPW, nie później niż w drugim Dniu Roboczym Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, Agent Kalkulacyjny powiadomi Depozytariusza, który powiadomi Obligatariuszy wpisanych do Ewidencji, pocztą elektroniczną, o wysokości Stopy Procentowej i Kwocie Odsetek. Po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, informacje odnośnie wysokości Stopy Procentowej będą dokonywane zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW i ASO,

gdzie:

"Banki Referencyjne" oznaczają banki wskazane jako Banki Referencyjne w Suplemencie Emisyjnym.

"Dzień Ustalenia Stopy Procentowej" oznacza dzień przypadający na 3 Dni Robocze przed pierwszym dniem danego Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

"Stopa Bazowa" oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z punktem 3.5 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) powyżej.

4. WYKUP OBLIGACJI

4.1 Wykup Obligacji

- 4.1.1 Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta w Dniu Wykupu wskazanym w Suplemencie Emisyjnym.
- 4.1.2 Emitent zapłaci w Dniu Wykupu za pośrednictwem Agenta ds. Płatności lub KDPW (po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW) za każdą Obligację kwotę równą Należności Główniej powiększoną o należną Kwotę Odsetek. Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy, którzy będą wpisani do Ewidencji w Dniu Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji. Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, płatności z tytułu Obligacji

dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW.

4.2 Rolowanie Obligacji

- 4.2.1 Należność Główna z tytułu Obligacji, których Dzień Wykupu przypada w dniu emisji nowej serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji ("**Nowe Obligacje**"), na żądanie Obligatariusza, który zamierza objąć Nowe Obligacje ("**Obligatariusz Rolujący**") może zostać zapłacona przez Emitenta w drodze potrącenia z wierzytelnością Emitenta w stosunku do Obligatariusza Rolującego z tytułu ceny emisyjnej Nowych Obligacji, które zamierza nabyć Obligatariusz Rolujący, przy czym potrącane kwoty będą kwotami netto ("**Rolowanie Obligacji**").
- 4.2.2 W przypadku Rolowania Obligacji przez wszystkich Obligatariuszy w ramach danej serii, treść propozycji nabycia Nowych Obligacji skierowanej do Obligatariusza Rolującego może zostać ograniczona do tych informacji, które nie powtarzają się w stosunku do Propozycji Nabycia Obligacji.

4.3 Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta

- 4.3.1 Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego proporcjonalnego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 60 dni oraz nie później niż 30 dni przed Dniem Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w niniejszym punkcie 4.3 ("**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu**"). Dzień Wcześniejszego Wykupu musi być Dniem Płatności Odsetek. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi na zasadach określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Dzień Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w niniejszym punkcie 4.3, w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu skierowanym do Obligatariuszy.
- 4.3.2 Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie następny najbliższy Dzień Roboczy. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) [oraz kwotę Premii, określoną w Suplemencie Emisyjnym]. Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu może zostać wykonana wyłącznie w odniesieniu do co najmniej 25% (słownie: dwudziestu pięciu procent) łącznej liczby Obligacji danej Serii wyemitowanych w Dniu Emisji, przy czym jeżeli liczba Obligacji jest niewystarczająca na dokonanie takiego wykupu, Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu może zostać wykonana wyłącznie w odniesieniu do wszystkich Obligacji takiej Serii.
- 4.3.3 Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwała w Dniu Płatności Odsetek przypadającym 12 lub 18 miesięcy po Dniu Emisji Obligacji, których termin zapadalności wynosi dwa lata.

4.4 **Obowiązkowy wcześniejszy wykup Obligacji przez Emitenta w wyniku zwolnienia Zabezpieczenia**

- 4.4.1 W przypadku wykreślenia Hipotek na Nieruchomości z odpowiednich rejestrów zgodnie z punktem 2.4.10, Emitent dokona wcześniejszego całkowitego lub częściowego proporcjonalnego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu ("**Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń**") ze środków stanowiących Kwotę Depozytu zdeponowaną na Rachunku Zastrzeżonym. Emitent dokona częściowego proporcjonalnego Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń w kwocie która zapewni, że w wyniku takiego wykupu Wskaźnik Nadzabezpieczenia nie będzie niższy niż 1,8 ("**Kwota Utrzymania Wskaźnika**"). W przypadku, w którym środki zdeponowane na Rachunku Zastrzeżonym nie będą wystarczające na dokonanie częściowego proporcjonalnego Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w wysokości Kwoty Utrzymania Wskaźnika różnica pomiędzy Kwotą Utrzymania Wskaźnika a Kwotą Depozytu zdeponowaną na Rachunku Zastrzeżonym zostanie pokryta ze środków własnych Emitenta. Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń nastąpi w najbliższym Dniu Płatności Odsetek ("**Najbliższy Dzień Płatności Odsetek**") przypadającym po dniu uprawomocnienia się postanowień o wykreśleniu odpowiedniej Hipoteki na danej Nieruchomości ("**Data Uprawomocnienia**"), zgodnie z regulacjami mającymi zastosowanie do KDPW. Jeżeli zgodnie z regulacjami mającymi zastosowanie do KDPW Data Uprawomocnienia będzie przypadająca w okresie uniemożliwiającym Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń w Najbliższym Dniu Płatności Odsetek to Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń nastąpi w kolejnym Dniu Płatności Odsetek przypadającym bezpośrednio po Najbliższym Dniu Płatności Odsetek.
- 4.4.2 Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie następny najbliższy Dzień Roboczy. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 4.4.3 W przypadku wystąpienia Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń, Emitent wykupi Obligacje za pośrednictwem Agenta ds. Płatności lub KDPW (po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW) poprzez:
- (a) odpowiedni przelew Kwoty Depozytu zdeponowanej na Rachunku Zastrzeżonym – w przypadku Obligacji, które zostały zarejestrowane w KDPW (w takim przypadku przelew środków z Rachunku Zastrzeżonego na odpowiedni rachunek KDPW w związku z Obowiązkowym Wcześniejszym Wykupem w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń zostanie dokonany przez podmiot prowadzący Rachunek Zastrzeżony, zgodnie z postanowieniami umowy Rachunku Zastrzeżonego); lub

- (b) zlecenie Agentowi ds. Płatności odpowiedniego pobrania Kwoty Depozytu z Rachunku Zastrzeżonego – w przypadku Obligacji, które nie zostały zarejestrowane w KDPW.

5. EWIDENCJA

- 5.1 Do dnia, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, Ewidencja będzie prowadzona zgodnie z artykułem 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach do momentu całkowitego wykupu wszystkich Obligacji, zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Depozytariusza.
- 5.2 Do dnia, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, przeniesienie praw z Obligacji następuje z chwilą dokonania przez Depozytariusza wpisu do prowadzonej przez niego Ewidencji wskazującego podmiot lub osobę będącą nabywcą i liczbę nabywanych Obligacji. Zapis w Ewidencji nastąpi na podstawie zawiadomienia dokonanego przez zbywcę lub nabywcę Obligacji o czynności prawnej, z której wynika zobowiązanie do przeniesienia praw z Obligacji i doręczenia Depozytariuszowi dowodu dokonania takiej czynności w formie uprzednio zaakceptowanej przez Depozytariusza.
- 5.3 Jeżeli nabycie Obligacji nastąpiło w wyniku zdarzenia powodującego z mocy prawa przeniesienie praw z tych Obligacji, zapis w Ewidencji jest dokonywany na żądanie nabywcy z chwilą doręczenia odpowiednio Depozytariuszowi dokumentów stwierdzających przeniesienie praw z Obligacji, w szczególności prawomocnego orzeczenia sądowego lub innego dowodu wystąpienia zdarzenia, które spowodowało przeniesienie praw z Obligacji.
- 5.4 Zgodnie z postanowieniami punktu 19.2, po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW:
- 5.4.1 Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie, o którym mowa w art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach;
- 5.4.2 Z zastrzeżeniem punktu 5.4.3 poniżej, Obligacje zostaną zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych i będą przysługiwały Obligatariuszom będącym posiadaczami Rachunków Papierów Wartościowych;
- 5.4.3 Obligacje zostaną zapisane na Rachunkach Zbiorczych i będą przysługiwały osobom wskazanym podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 5.4.4 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie lub regulacjami ASO.
- 5.5 Do dnia rejestracji Obligacji w KDPW, Obligacje wykupione w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu zostaną umorzone zgodnie z odpowiednimi regulacjami Depozytariusza poprzez dokonanie odpowiedniego zapisu w Ewidencji, zaś po dacie rejestracji Obligacji w KDPW, zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW.
- 5.6 Przenoszenie praw z Obligacji odbywa się zgodnie z art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach.

6. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI

- 6.1 Z uwzględnieniem punktów 6.2 – 6.5, Kwota do Zapłaty przypadająca na Obligacje zapisane w Ewidencji jest płatna bez jakichkolwiek dodatkowych dyspozycji i oświadczeń Obligatariusza.
- 6.2 Do dnia, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, każda płatność świadczeń z Obligacji zostanie dokonana poprzez przekazanie jej przez Agentą ds. Płatności, w imieniu Emitenta, na rachunek bankowy wskazany przez Obligatariusza, który w Dniu Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji wpisany jest w Ewidencji jako Obligatariusz.
- 6.3 Do dnia, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, informacje o numerze rachunku bankowego, na który mają być dokonywane płatności Kwoty do Zapłaty, Obligatariusz powinien przekazać do Agentą ds. Płatności najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji zgodnie z zapisami umowy świadczenia usług powierniczych, którą każdy z Obligatariuszy nabywający Obligacje przed przeniesieniem do KDPW będzie zobowiązany podpisać z Depozytariuszem. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariuszy, spowodowany nieprzekazaniem lub przekazaniem błędnej informacji o numerze rachunku bankowego przez Obligatariusza Agentowi ds. Płatności, nie stanowi Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 9.2.1 niniejszych Warunków Emisji.
- 6.4 Miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie Warszawa.
- 6.5 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 6.6 Zgodnie z postanowieniami punktu 19 (*Notowanie Obligacji w ASO*), po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z odpowiednimi zasadami stosującymi się do KDPW.

7. OPODATKOWANIE

- 7.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli wynikają one z powszechnie obowiązujących przepisów w odniesieniu do Obligacji.
- 7.2 Emitent, ani Agent ds. Płatności nie będą dokonywać na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 7.3 Najpóźniej na jeden Dzień Roboczy przed Dniem Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji, a w przypadku zawiadomienia, o którym mowa w punkcie 9 (*Następstwa Wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Wcześniejszego Wykupu*) w dniu, w którym takie zawiadomienie jest dokonywane, Obligatariusz, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jest

zobowiązany do przesłania Agentowi ds. Płatności, aktualnego na Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty Certyfikatu Rezydencji Podatkowej, tj. dokumentu potwierdzającego zagraniczną rezydencję podatkową Obligatariusza w roku dokonania płatności, wystawionego przez właściwe organy podatkowe – w przeciwnym razie obliczenia i pobrania podatku z tytułu płatności dokonywanych z Obligacji zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa polskiego zostaną dokonane, bez względu na postanowienia odpowiednich umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

- 7.4 Obligatariusz zobowiązany jest dostarczyć Agentowi ds. Płatności wszelkie informacje wymagane przez obowiązujące przepisy prawa w związku z płatnością Podatku Dochodowego (w zależności od tego, za pośrednictwem którego dokonywane są płatności z tytułu Obligacji).
- 7.5 Po dniu rejestracji Obligacji w KDPW, Obligatariusz prześle wszelkie informacje i dokumenty wymagane przez obowiązujące przepisy prawa w związku z płatnością Podatku Dochodowego, w zakresie i terminie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami (w tym regulacjami KDPW). W przypadku nieprzekazania przez Obligatariusza takich dokumentów i informacji obliczenia i pobrania podatku z tytułu płatności dokonywanych z Obligacji zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa polskiego zostaną dokonane, bez względu na postanowienia odpowiednich umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.
- 7.6 Postanowienia zawarte w niniejszym punkcie będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa.

8. PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

Z zastrzeżeniem ostatniego zdania tego punktu 8, każde z poniższych zdarzeń, będzie zwane "Podstawą Wcześniejszego Wykupu":

8.1 Zaciągnięcie zobowiązań przez Emitenta

Emitent zaciągnie jakiekolwiek zobowiązania, oprócz emisji obligacji w ramach Programu Emisji, w łącznej kwocie powyżej 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych) rocznie, z wyłączeniem zobowiązań publicznoprawnych, kosztów przygotowania Programu i przeprowadzenia emisji Obligacji (tj. wynagrodzenie poniesione na rzecz Agenta, doradców prawnych, doradców podatkowych oraz biegłych rewidentów i rzeczoznawców) oraz umów Emitenta dotyczących ustanowienia zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji.

8.2 Udzielenie poręczeń i gwarancji przez Emitenta

Emitent dokona spłaty, poręczy, udzieli gwarancji, przystąpi do długu, przejmie dług lub dokona jakiejkolwiek innej czynności o analogicznym skutku w stosunku do zobowiązań wobec jakiejkolwiek podmiotu.

8.3 Nieprawdziwe oświadczenie

Emitent przy emisji obligacji poda nieprawdziwe lub zatai prawdziwe dane w Dokumentach Informacyjnych, które mogą w istotny sposób wpłynąć na ocenę zdolności Emitenta do wywiązania się z zobowiązań wynikających z Obligacji.

8.4 Niewywiązanie się z obowiązków informacyjnych

Emitent nie przedstawi w wymaganym terminie informacji, o których mowa w punkcie 18.5 Warunków Emisji, sprawozdań finansowych (w tym Rocznych Sprawozdań Finansowych Poręczycieli Grupy A i Półrocznych Sprawozdań Finansowych Poręczycieli Grupy A), Zaświadczenia o Zgodności lub zaktualizowanych wycen zgodnie z punktem 18 (*Obowiązki Informacyjne oraz Materiały Przechowywane*) lub nie opublikuje w wymaganym terminie zmienionych Warunków Emisji zgodnie z punktem 2.4.5, 2.4.10, 2.4.12, 2.4.13 lub 2.4.17 Warunków Emisji.

8.5 Prowadzenie działań w stosunku do Nieruchomości obciążonych Hipoteką

Dokonywanie przez Właścicieli Nieruchomości czynności w stosunku do Nieruchomości obciążonych Hipoteką spełniających łącznie następujące warunki:

8.5.1 czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (rozumiane jako czynności zwykłego zarządu według stanu na dzień emisji pierwszej serii Obligacji emitowanych w ramach Programu); oraz

8.5.2 czynności skutkujące naruszeniem Wskaźnika Nadzabezpieczenia.

8.6 Nieskuteczność Zabezpieczeń

8.6.1 Hipoteka

- (a) Ustanowienie którejkolwiek Hipoteki okaże się nieważne lub nieskuteczne;
- (b) Hipoteki zostaną wykreślone z odpowiedniego rejestru z naruszeniem punktu 2.4 Warunków Emisji;
- (c) Po wykreśleniu hipotek zabezpieczających Istniejące Zobowiązania, którakolwiek Hipoteka utraci najwyższe pierwszeństwo zaspokojenia;
- (d) Na Nieruchomościach zostaną prawomocnie ustanowione obciążenia inne niż Hipoteki, z wyjątkiem służebności niezbędnych dla prawidłowego korzystania z Nieruchomości (w zakresie nie szerszym niż w Dniu Emisji pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu (np. w celu poprowadzenia mediów) lub sąsiednich działek (np. służebności przechodu));
- (e) Emitent rozporządzi opróżnionym miejscem hipotecznym w inny sposób niż poprzez przeniesienie Hipotek na opróżnione miejsce hipoteczne przez hipoteki zabezpieczające Istniejące Zobowiązania, spłaconych przez emisję obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji lub z innych środków, z chwilą, gdy to opróżnione miejsce hipoteczne stanie się wolne;
- (f) Emitent wypowie umowę z Administratorem Hipoteki;
- (g) Powołanie Administratora Hipoteki okaże się nieważne lub nieskuteczne i w terminie 30 Dni Roboczych od dnia wezwania

Emitenta przez Agenta, Emitent nie powoła nowego administratora hipoteki.

8.6.2 Poręczenia

- (a) Ustanowienie któregokolwiek Poręczenia okaże się nieważne lub nieskuteczne;
- (b) Powołanie Administratora Zabezpieczeń okaże się nieważne lub nieskuteczne i w terminie 30 Dni Roboczych od dnia wezwania Emitenta przez Agenta, Emitent nie powoła nowego administratora zabezpieczeń.

8.6.3 Zastawy

- (a) Ustanowienie któregokolwiek Zastawu okaże się nieważne lub nieskuteczne;
- (b) Zastawy zostaną wykreślone z odpowiedniego rejestru z naruszeniem punktu 2.4 Warunków Emisji;
- (c) Którykolwiek Zastaw utraci najwyższe pierwszeństwo zaspokojenia;
- (d) Na przedmiocie któregokolwiek Zastawu zostaną ustanowione obciążenia inne niż Zastawy;
- (e) Emitent wypowie umowę z Administratorem Zastawu;
- (f) Powołanie Administratora Zastawu okaże się nieważne lub nieskuteczne i w terminie 30 Dni Roboczych od dnia wezwania Emitenta przez Agenta, Emitent nie powoła nowego administratora zastawu;
- (g) Emitent naruszy postanowienia umowy lub umów, na podstawie których zostały ustanowione Zastawy;
- (h) zastawcy zastawów rejestrowych zwolnionych na podstawie prawomocnych postanowień określonych w punkcie 2.4.8(d) nie zawrą w terminie 10 Dni Roboczych od daty otrzymania odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki umów zastawów rejestrowych o treści tożsamej z pierwotnie istniejącymi umowami zastawów rejestrowych zwolnionych na podstawie prawomocnych postanowień określonych w punkcie 2.4.8(d).

8.6.4 Wartość Zabezpieczenia

Łączna wartość Nieruchomości, na których ustanowione są Hipoteki oraz wartość przedmiotów umów Zastawów spadnie poniżej wysokości odpowiadającej pełnej wartości nominalnej Obligacji i ewentualnemu oprocentowaniu Obligacji.

8.7 Naruszenie Wskaźnika

- 8.7.1 Na Dzień Badania Wskaźnika, Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż 0,6;
- 8.7.2 Na Dzień Badania Wskaźnika, Wskaźnik Nadzabezpieczenia będzie niższy niż 1,8;
- 8.7.3 Na Dzień Badania Wskaźnika, Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji będzie niższy niż 2,0; lub
- 8.7.4 W wyniku częściowego proporcjonalnego Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń Wskaźnik Nadzabezpieczenia będzie niższy niż 1,8.

8.8 Brak obrotu w ASO

Obligacje nie zostaną wprowadzone do obrotu w ASO w terminie 90 dni od Dnia Emisji, jeżeli zobowiązanie do wprowadzenia wynika z Suplementu Emisyjnego, lub Obligacje zostaną wykluczone z obrotu na tym rynku.

8.9 Zadłużenie Finansowe Poręczyciela

Zadłużenie Finansowe Poręczyciela:

- 8.9.1 w łącznej kwocie przekraczającej 1.000.000 EUR (słownie: jeden milion euro) lub jej równowartości w innej walucie wg kursu średniego NBP (z dnia niedokonania płatności) nie zostanie spłacone w terminie (z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie naruszenia takiego zobowiązania, jeśli jest on przewidziany w dokumentacji danego Zadłużenia Finansowego); lub
- 8.9.2 w łącznej kwocie przekraczającej 5.000.000 EUR (słownie: pięć milionów euro) lub jej równowartości w innej walucie wg kursu średniego NBP (z dnia postawienia w stan wymagalności) stanie się wymagalne przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania przez wierzyciela wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (w tym podstawy wcześniejszego wykupu), dowolnie opisanego w dokumentacji danego Zadłużenia Finansowego.

8.10 Przeniesienie siedziby lub głównego ośrodka podstawowej działalności Emitenta za granicę

Organy Emitenta podejmą decyzję o przeniesieniu jego siedziby lub głównego ośrodka podstawowej działalności (w rozumieniu Rozporządzenia Rady (WE) nr 1346/2000 z dnia 29 maja 2000 roku w sprawie postępowania upadłościowego lub Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (wersja przekształcona), które zaczną obowiązywać (z pewnymi wyjątkami) od dnia 26 czerwca 2017 r.) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

8.11 Egzekucja

W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub Poręczyciela zostanie rozpoczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w

jakikolwiek inny sposób, która nie zostanie umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób udaremniona w ciągu 30 dni (słownie: trzydziestu) dni od dnia jej rozpoczęcia, w przypadku, gdy łączna dochodzona kwota w stosunku do:

8.11.1 Emitenta przekracza 500.000 PLN (słownie: pięćset tysięcy złotych), lub jej równowartość w innej walucie wg kursu średniego NBP z dnia niedokonania płatności,

8.11.2 Poręczyciela przekracza 3.000.000 EUR (słownie: trzy miliony euro), lub jej równowartość w innej walucie wg kursu średniego NBP z dnia niedokonania płatności.

8.12 Niewypłacalność

(i) Powstanie stan niewypłacalności Emitenta lub Poręczyciela lub (ii) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub (iii) ze względu na trudności w spłacie Zadłużenia Finansowego, Emitent lub Poręczyciel przystąpi do negocjacji z wierzycielami lub podjęte zostaną działania (obejmujące m.in. złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie zgromadzenia wspólników) mające na celu zawarcie przez Emitenta lub Poręczyciela umowy typu "standstill" lub układu z wierzycielami lub (iv) podjęta zostanie decyzja o rozwiązaniu bądź otwarciu likwidacji Emitenta lub Poręczyciela lub (v) w odniesieniu do majątku Emitenta lub Poręczyciela wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator, albo zarząd takiego podmiotu złoży wniosek o wyznaczenie likwidatora, syndyka, zarządcy, administratora lub innego urzędnika mającego pełnić podobne funkcje.

8.13 Niewykonanie orzeczeń

Emitent lub Poręczyciel nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń sądowych lub arbitrażowych lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej w stosunku do:

8.13.1 Emitenta przekracza 500.000 PLN (słownie: pięćset tysięcy złotych), lub jej równowartość w innej walucie wg kursu średniego NBP z dnia niedokonania płatności,

8.13.2 Poręczyciela przekracza 3.000.000 EUR (słownie: trzy miliony euro), lub jej równowartość w innej walucie wg kursu średniego NBP z dnia niedokonania płatności.

8.14 Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

8.15 Górny Limit Ekspozycji

Emitent wyemituje w ramach Programu Emisji obligacje o łącznej wartości (wyemitowanych i niewykupionych obligacji) wyższej niż 200.000.000 PLN.

z tym, że zdarzenia określone w punkcie 8.4 (*Niewywiązywanie się z obowiązków informacyjnych*) (w zakresie publikacji zmienionych Warunków Emisji zgodne z punktem 2.4.5, 2.4.10, 2.4.12, 2.4.13 lub 2.4.17 Warunków Emisji), punkcie 8.6.4 (*Wartość*

Zabezpieczenia), punkcie 8.8 (*Brak obrotu na ASO*), punkcie 8.10 (*Przeniesienie siedziby lub głównego ośrodka podstawowej działalności Emitenta za granicę*) lub punkcie 8.14 (*Utrata Kontroli*) powyżej nie staną się Podstawami Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w terminie 5 Dni Roboczych od daty wystąpienia danego zdarzenia, takie zdarzenie zostanie usunięte lub przestanie trwać, w zależności od okoliczności.

9. NASTĘPSTWA WYSTĄPIENIA PRZYPADKU NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA LUB PODSTAW WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

9.1 W przypadku, gdy wystąpi Podstawa Wcześniejszego Wykupu wskazana w punkcie 8.4 (*Niewywiązanie się z obowiązków informacyjnych*), 8.5 (*Prowadzenie działalności w stosunku do Nieruchomości obciążonych Hipoteką*), 8.6 (*Nieskuteczność Zabezpieczeń*), 8.7 (*Naruszenie Wskaźnika*), 8.8 (*Brak obrotu w ASO*), 8.9 (*Zadłużenie Finansowe Poręczyciela*), 8.10 (*Przeniesienie siedziby lub głównego ośrodka podstawowej działalności Emitenta za granicę*), 8.11.2 lub 8.13.2 Obligatariusze będą mieli prawo żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały upoważniającej Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji.

9.2 Jeśli:

9.2.1 Emitent (i) jest w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, lub (ii) z przyczyn niezawinionych przez Emitenta, Emitent opóźnia się dłużej niż trzy dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji;

9.2.2 Emitent:

- (a) nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza,
- (b) uniemożliwi zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy, lub
- (c) nie przekaze oświadczenia, o którym mowa w punkcie 21.2.3 Warunków Emisji;

9.2.3 wystąpi którakolwiek z Podstaw Wcześniejszego Wykupu nie będąca Podstawą Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w punkcie 9.1; lub

9.2.4 Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę upoważniającą Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem którejkolwiek Podstawy Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w punkcie 9.1,

wówczas każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi (z kopią do Depozytariusza, do momentu, gdy Obligacje nie zostały zarejestrowane w KDPW) pisemne żądanie natychmiastowego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazywać podstawę żądania natychmiastowego wykupu, (ii) dostarczyć Świadcstwo Depozytowe (z terminem ważności do Dnia Wcześniejszej Wymagalności), oraz (iii) dostarczyć

Certyfikat Rezydencji Podatkowej (o ile chce skorzystać z obniżonej stawki Podatku Dochodowego lub zwolnienia z pobrania takiego podatku przez Emitenta). Skuteczne doręczenie żądania natychmiastowego wykupu Obligacji powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w terminie dwóch Dni Roboczych od dnia złożenia takiego żądania ("**Dzień Wcześniejszej Wymagalności**"), w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosła od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty Wcześniejszej Wymagalności musi być zapłacona przez Emitenta Obligatariuszowi, który złożył żądanie wcześniejszego wykupu w Dniu Wcześniejszej Wymagalności bez dodatkowych działań lub formalności. W przypadku, gdy Obligacje zostały zarejestrowane w KDPW, wcześniejszy wykup dokonywany jest zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW.

10. LIKWIDACJA, ZMIANA FORMY PRAWNEJ ORAZ BRAK USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ

- 10.1 W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną wraz z Kwotą Odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji do dnia otwarcia likwidacji (z wyłączeniem tego dnia).
- 10.2 W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 10.3 Jeżeli Emitent nie ustanowi wszystkich Hipotek z najwyższym pierwszeństwem w terminie sześciu miesięcy od Dnia Emisji pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne. Za ustanowienie Hipotek w tym terminie uważa się przekazanie Agentowi prawomocnych postanowień sądu o wpisie hipotek wraz z odpisem właściwej księgi wieczystej oraz zawiadomienia z sądu o wykreśleniu hipotek zabezpieczających Istniejące Zobowiązania.
- 10.4 Jeżeli Emitent nie ustanowi Zastawu na Rachunku Zastrzeżonym z najwyższym pierwszeństwem w terminie sześciu miesięcy od Dnia Emisji pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne. Za ustanowienie Zastawów w tym terminie uważa się przekazanie Agentowi prawomocnych postanowień sądu o wpisie zastawów.

11. NIEWYPEŁNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

- 11.1 Jeżeli środki otrzymane od Emitenta nie są wystarczające na pokrycie Kwot do Zapłaty wymaganych i płatnych przez Emitenta w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, Agent ds. Płatności dokona na rzecz Obligatariuszy płatności z tytułu Kwot do Zapłaty dla każdej Obligacji proporcjonalnie do wysokości środków otrzymanych od Emitenta. W przypadku dokonania płatności, o której mowa w niniejszym punkcie, Depozytariusz zaznaczy fakt dokonania częściowej zapłaty w Ewidencji.

- 11.2 Środki przekazane w sposób opisany w zdaniu poprzednim zaliczone zostaną w następującej kolejności: (i) Kwota Odsetek, oraz (ii) Należność Główna.
- 11.3 Po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, płatności z tytułu Obligacji będą dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem zasad stosujących się do KDPW, a punkt 11.1 nie będzie miał zastosowania.

12. PRZEDAWNIE

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

13. DEPOZYT SĄDOWY

- 13.1 Z uwzględnieniem postanowień punktu 19.2 oraz zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW, jeżeli:

13.1.1 Agent ds. Płatności nie otrzymał od Obligatariusza informacji wymaganych w celu wypłacenia mu Kwoty do Zapłaty;

13.1.2 istnieje spór co do tego, kto jest uprawniony do otrzymania świadczeń z Obligacji; lub

13.1.3 dokonanie wypłaty Kwoty do Zapłaty na rzecz Obligatariusza powodowałoby naruszenie przepisów prawa lub naraziłoby Agenta ds. Płatności na grzywnę lub karę innego rodzaju,

W zależności od przypadku, Agent ds. Płatności zawiadomi niezwłocznie o powyższym fakcie Emitenta oraz zgodnie z jego instrukcją podejmie wszelkie niezbędne czynności mające na celu złożenie do Depozytu Sądowego w imieniu Emitenta Kwoty do Zapłaty z tytułu Obligacji lub wpłaci Kwotę do Zapłaty na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy nie później niż następnego Dnia Roboczego po otrzymaniu instrukcji od Emitenta.

- 13.2 Brak płatności wynikający z przekazania Kwoty do Zapłaty do Depozytu Sądowego lub na rachunek wskazany przez Emitenta zgodnie z punktem 13.1 nie będzie stanowił Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 9.2.1 niniejszych Warunków Emisji.

14. PRAWO WŁAŚCIWE

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.

15. FUNKCJA DEALERA, DEPOZYTARIUSZA, AGENTA I AGENTA DS. PŁATNOŚCI

- 15.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Dealer, Depozytariusz, Agent i Agent ds. Płatności działają wyłącznie jako pełnomocnicy Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwot do Zapłaty, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Dealer, Depozytariusz, Agent i Agent ds. Płatności nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu artykułu 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

- 15.2 Dealer, Depozytariusz, Agent i Agent ds. Płatności w ramach prowadzonej działalności współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba, że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Dealera, Depozytariusza, Agenta, oraz Agenta ds. Płatności. Wykonywanie przez Dealera, Depozytariusza, Agenta, oraz Agenta ds. Płatności określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Dealerowi, Agentowi, Depozytariuszowi i Agentowi ds. Płatności oraz ich podmiotom zależnym lub stowarzyszonym a także grupom kapitałowym, do których należą, świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.
- 15.3 W przypadku niedokonania płatności przez Emitenta Depozytariusz wyda danemu Obligatariuszowi na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności, a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w niniejszych Warunkach Emisji. Dealer, Depozytariusz, Agent, oraz Agent ds. Płatności nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy, asystowania przy jakimkolwiek roszczeniu lub żądaniu dokonania zapłaty w stosunku do Emitenta. Jedynym uprawnionym do takiego działania jest Obligatariusz.
- 15.4 W związku z Obligacjami, Dealer, Depozytariusz, Agent, i Agent ds. Płatności nie świadczą na rzecz Obligatariuszy żadnych usług doradztwa, nie dokonują oceny korzyści ani ryzyk inwestycji w Obligacje ani nie należy domniemywać, że nabycie Obligacji za pośrednictwem Dealera oraz zaangażowanie w związku z Obligacjami Depozytariusza, Agenta, i Agenta ds. Płatności powoduje obowiązek składania przez Dealera, Depozytariusza, Agenta i Agenta ds. Płatności wyjaśnień, dokonywania przez niego interpretacji lub wydawania opinii w stosunku do jakichkolwiek postanowień lub zapisów Warunków Emisji. W szczególności, Dealer, Depozytariusz, Agent i Agent ds. Płatności nie dokonują interpretacji zapisów Warunków Emisji w kontekście zajścia zdarzeń, które skutkują lub mogą skutkować wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Wcześniejszego Wykupu ani nie są zobowiązani do weryfikacji wypełnienia przez Emitenta postanowień niniejszych Warunków Emisji ani do podejmowania jakichkolwiek kroków w celu ochrony praw Obligatariuszy. Obligatariusze są jedynymi podmiotami uprawnionymi do korzystania z takich praw.
- 15.5 Dealer, Depozytariusz, Agent oraz Agent ds. Płatności nie ponoszą odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.

16. **OZNACZONE BIURO EMITENTA, AGENTA DS. PŁATNOŚCI ORAZ DEALERA**

Oznaczone biuro (zwane dalej w każdym z poniższych przypadków "**Oznaczonym Biurem**"):

16.1.1 Emitenta znajduje się w Warszawie, przy Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-582 Warszawa;

16.1.2 mBanku znajduje się w Warszawie, przy ulicy Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa;

17. ZAWIADOMIENIA

- 17.1 Przed dniem rejestracji Obligacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariusza będą uważane za doręczone, jeżeli (i) zostały, wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres wskazany Depozytariuszowi przez danego Obligatariusza oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia lub jeśli przesyłka nie zostanie odebrana przez adresata, z upływem ostatniego dnia, w którym adresat miał możliwość odbioru przesyłki w placówce pocztowej oraz (ii) w przypadku, o którym mowa w punkcie 3.5.5, jeżeli zostały doręczone na adres poczty elektronicznej wskazany Depozytariuszowi przez danego Obligatariusza.
- 17.2 Po dniu rejestracji Obligacji w KDPW, jeśli Warunki Emisji lub regulacje KDPW lub ASO nie stanowią inaczej wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta, chyba, że zostały przekazane Obligatariuszom w formie raportu bieżącego publikowanego zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW i ASO, z zastrzeżeniem, że informacja o wcześniejszym wykupie przekazywana zgodnie z punktami 4.3 i 4.4 niniejszych Warunków Emisji w każdym przypadku przekazywana będzie przez Emitenta w formie raportu bieżącego.
- 17.3 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta lub Agenta ds. Płatności będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Oznaczonego Biura danego podmiotu oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia.

18. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE ORAZ MATERIAŁY PRZECHOWYWANE

- 18.1 Jeżeli papiery wartościowe Emitenta nie będą dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym oraz nie będą wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu, Emitent do Dnia Wykupu zobowiązany jest zgodnie z wymogami artykułu 37 Ustawy o Obligacjach udostępniać Obligatariuszom swoje roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz półroczne sprawozdania finansowe w terminie:
- 18.1.1 180 dni od zakończenia każdego roku obrotowego Emitenta – w przypadku rocznych sprawozdań finansowych; oraz
- 18.1.2 90 dni od zakończenia każdego półrocza obrotowego Emitenta – w przypadku półrocznych sprawozdań finansowych.
- 18.2 Emitent do Dnia Wykupu będzie zobowiązany do udostępniania Obligatariuszom w siedzibie Emitenta oraz na Stronie Internetowej Emitenta:
- 18.2.1 sprawozdań finansowych, o których mowa w punkcie 18.1 niniejszych Warunków Emisji,
- 18.2.2 Rocznych Sprawozdań Finansowych Poręczycieli Grupy A w terminie 180 dni od zakończenia każdego roku obrotowego danego Poręczyciela Grupy A,

18.2.3 Półrocznych Sprawozdań Finansowych Poręczycieli Grupy A w terminie 90 dni od zakończenia każdego półrocza obrotowego danego Poręczyciela Grupy A; oraz

18.2.4 Zaświadczeń o Zgodności na zasadach wskazanych w punkcie 20 (*Wyliczenie Wskaźnika*) poniżej,

przy czym Roczne Sprawozdania Finansowe Poręczycieli Grupy A i Półroczne Sprawozdania Finansowe Poręczycieli Grupy A będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta jako dane zaszyfrowane, do których dostęp zostanie udzielony przez Emitenta Obligatariuszowi na żądanie Obligatariusza.

Za równoznaczne z udostępnieniem sprawozdań finansowych, o których mowa w punkcie 18.1 i Zaświadczeń o Zgodności, będzie się uznawać ich publikację w terminach wskazanych powyżej za pośrednictwem systemu ESPI lub innego obowiązującego systemu przekazywania informacji zgodnie z regulacjami ASO.

18.3 Emitent do Dnia Wykupu będzie zobowiązany do przedstawiania zaktualizowanej wyceny każdej Nieruchomości przygotowanej przez Rzeczoznawcę w terminie do dnia 30 września każdego roku kalendarzowego.

18.4 Emitent będzie zobowiązany do przedstawienia zaktualizowanej wyceny Rachunku Zastrzeżonego przygotowanej przez Rzeczoznawcę w terminie 30 dni od dnia wpłaty Kwoty Depozytu na Rachunek Zastrzeżony.

18.5 Emitent będzie zobowiązany do wykonywania obowiązków informacyjnych wymaganych przez przepisy prawa właściwe dla rynku, na którym Obligacje są notowane.

18.6 Emitent do Dnia Wykupu będzie przekazywał Obligatariuszom informacje o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu lub Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania:

18.6.1 w przypadku Obligacji nie zarejestrowanych w KDPW – za pośrednictwem Agenta;

18.6.2 w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW – za pośrednictwem systemu ESPI lub innego obowiązującego systemu przekazywania informacji zgodnie z regulacjami ASO,

w terminie 3 Dni Roboczych od dnia powzięcia informacji o zaistnieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu lub Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

Dodatkowo Emitent będzie przekazywał ww. informacje poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

18.7 Emitent będzie publikował Materiały Przechowywane na Stronie Internetowej Emitenta. Materiały Przechowywane przekazane przez Emitenta w postaci wydruków, do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji będą się znajdować w Kancelarii Notarialnej Paweł Błaszczak, Robert Błaszczak, Rafał, Gąsiewski, Michał Błaszczak s.c. (ul. Długa 31, 00-238 Warszawa). Z przyjęcia dokumentów będzie spisywany protokół, zgodnie z art. 107 ustawy o notariacie z dnia 14 lutego 1991 roku

(tekst jednolity: Dz. U. 2014.164 z późniejszymi zmianami). Notariusz będzie wydawać odpisy Materiałów Przechowywanych każdemu Obligatariuszowi, który przedstawi Świadcstwo Depozytowe. Za odpisy może być pobierana stosowna opłata, której Emitent nie będzie pokrywał.

19. NOTOWANIE OBLIGACJI W ASO

- 19.1 Emitent zobowiązuje się podjąć działania w celu dokonania rejestracji Obligacji w KDPW w rozumieniu Ustawy o Obrocie oraz spowodować wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO w ciągu 90 dni od Daty Emisji, jeżeli zobowiązanie do wprowadzenia wynika z Suplementu Emisyjnego.
- 19.2 Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW oraz wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, wszelkie zapisy niniejszych Warunków Emisji dotyczące pełnienia przez mBank funkcji Depozytariusza lub Agenta ds. Płatności oraz prowadzenia Ewidencji Obligacji: (i) zostaną zastąpione przez regulacje KDPW, BondSpot lub GPW dotyczące prowadzenia ewidencji Obligacji oraz zasad dokonywania płatności Kwot do Zapłaty z tytułu Obligacji, (ii) w zakresie, w którym dotychczasowe obowiązki Depozytariusza i Agenta ds. Płatności zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW, BondSpot lub GPW zostaną przejęte przez KDPW lub inne podmioty, zaś Depozytariusz oraz Agent ds. Płatności zostaną z tych obowiązków zwolnieni.

20. WYLICZENIE WSKAŹNIKA

20.1 Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji

Obliczenie Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji będzie następowało za okres dwunastu miesięcy kończący się w Dniu Badania Wskaźnika, przy czym:

- 20.1.1 Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji będzie obliczany przez Emitenta na podstawie danych finansowych uzyskanych od Poręczycieli Grupy A;
- 20.1.2 obliczenia Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji będą dokonywane na podstawie danych za ostatnie cztery kwartały poprzedzające dzień, na który obliczany jest Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji (tj. za kolejne cztery kwartały krocząco);
- 20.1.3 pierwsze obliczenie Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji zostanie przeprowadzone za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2015 r.;
- 20.1.4 obliczenie Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji w Dacie Badania Wskaźnika przypadającej na dzień 31 grudnia 2015 r. i 30 czerwca 2016 r., będą dokonywane na podstawie annualizowanych (tj. obliczanych w skali roku) kosztów odsetkowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji naliczanych od odpowiednich Dni Emisji poszczególnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji do Daty Badania Wskaźnika.

20.2 Wskaźnik Nadzabezpieczenia

Obliczenie Wskaźnika Nadzabezpieczenia będzie następowało na Dzień Badania Wskaźnika, przy czym:

- 20.2.1 wartość Nieruchomości będzie określana na podstawie ostatniej dostępnej (tj. najbardziej aktualnej) wyceny przeprowadzonej przez Rzeczoznawcę;
- 20.2.2 wycena zostanie po raz pierwszy dokonana przed emisją pierwszej Serii w ramach Programu Emisji;
- 20.2.3 pierwsze obliczenie Wskaźnika Nadzabezpieczenia zostanie przeprowadzone na dzień 31 grudnia 2015 r.

20.3 Wskaźnik Zadłużenia

Obliczenie Wskaźnika Zadłużenia będzie następowało na Dzień Badania Wskaźnika, przy czym:

- 20.3.1 Wskaźnik Zadłużenia będzie obliczany przez Emitenta na podstawie danych uzyskanych od Poręczycieli Grupy A;
 - 20.3.2 pierwsze obliczenie Wskaźnika Zadłużenia zostanie przeprowadzone na dzień 31 grudnia 2015 r., a następnie na każdy Dzień Badania Wskaźnika.
- 20.4 Zaświadczenia o Zgodności zawierające wyliczenie Wskaźników, będą przekazywane Agentowi i udostępniane Obligatariuszom, zgodnie z punktem 18.2 Warunków Emisji, w terminie 90 dni od danego Dnia Badania Wskaźnika.
 - 20.5 Obliczenia Wskaźników dokonane przez Emitenta będą potwierdzane przez podmiot badający sprawozdania finansowe Emitenta nie później niż 90 dni od dnia na który testowany jest dany wskaźnik.
 - 20.6 Sprawozdania finansowe będące podstawą do obliczania Wskaźników zostaną sporządzone zgodnie z MSSF.
 - 20.7 Wszelkie kwoty wykorzystywane dla celów obliczenia Wskaźników wyrażone w walutach innych niż PLN zostaną przeliczone na PLN według średniego kursu NBP dla wymiany danej waluty na PLN, opublikowanego na stronie internetowej NBP w odpowiednim Dniu Badania Wskaźnika.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

21.1 Postanowienia Ogólne

- 21.1.1 Obligatariusze mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.
- 21.1.2 Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania Uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach.
- 21.1.3 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach:

- (a) Postanowień Kwalifikowanych:
- (i) w przypadku Obligacji nie zarejestrowanych w KDPW – zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy,
 - (ii) w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW – wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy,

chyba, że Ustawa o Obligacjach stanowi inaczej.

- (b) obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- (c) innych niż wymienione w punkcie 21.1.3 (a) oraz 21.1.3 (b) zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, z zastrzeżeniem punktu 21.1.4.

21.1.4 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach:

- (a) ustalenia, iż dany stan faktyczny nie będzie trwale (tj. w okresie zapadalności Obligacji) stanowił Podstawy Wcześniejszego Wykupu; oraz
- (b) jakiegokolwiek zmiany brzmienia zapisów punktu 8 (Podstawy Wcześniejszego Wykupu)

wymagają większości $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

21.1.5 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane w głosowaniu tajnym, w formie pisemnej.

21.1.6 Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie, nie później niż 28 dni od daty Ogłoszenia o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

21.1.7 Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w innych niż Postanowienia Kwalifikowane sprawach, związanych z Obligacjami i Warunkami Emisji, w tym w szczególności w sprawach dotyczących wcześniejszego wykupu Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji.

21.2 Zwołanie

21.2.1 Obligatariusze reprezentujący co najmniej $\frac{1}{10}$ Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji mogą żądać zwołania (wraz z podaniem uzasadnienia) w ciągu 14 dni Zgromadzenia Obligatariuszy ("**Uprawnieni Obligatariusze**").

21.2.2 Uprawnieni Obligatariusze kierują żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy ("**Żądanie Zwołania ZO**"):

- (a) do Emitenta na adres email: finanse@griffin-re.com, bsikora@griffin-re.com, rpomorski@griffin-re.com oraz
- (b) do Agenta na adres email: Andrzej.Cwalina@mbank.pl; Hubert.Kucharczyk@mbank.pl ,

w formie elektronicznej, zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 do Warunków Emisji załączając Świadcstwo Depozytowe, a następnie oryginał Żądania Zwołania ZO przekazując Emitentowi.

- 21.2.3 W przypadku, o którym mowa w punkcie 21.2.1, Emitent w terminie 2 Dni Roboczych od otrzymania Żądania Zwołania ZO, przekaze Agentowi oświadczenie, w którym poda liczbę oraz łączną wartość nominalną Obligacji, których posiadaczami są podmioty z grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości ("**Oświadczenie Emitenta**").
- 21.2.4 W przypadku, o którym mowa w punkcie 21.2.1, jeżeli na podstawie Oświadczenia Emitenta okaże się, że Żądanie Zwołania ZO zostało złożone przez 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji:
 - (a) w przypadku Obligacji nie zarejestrowanych w KDPW – Agent w terminie 3 Dni Roboczych od dnia otrzymania Oświadczenia Emitenta przekaze informację o złożeniu Żądania Zwołania ZO do Obligatariuszy, lub
 - (b) w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW – Emitent w terminie 3 Dni Roboczych od dnia przekazania Agentowi Oświadczenia Emitenta opublikuje informacje o złożeniu Żądania Zwołania ZO za pośrednictwem systemu ESPI lub innego obowiązującego systemu przekazywania informacji zgodnie z regulacjami ASO oraz na Stronie Internetowej Emitenta;
- 21.2.5 Emitent upoważnia Agenta do udostępniania uzasadnienia Żądania Zwołania ZO Obligatariuszom, którzy złożą żądanie w tym przedmiocie przedstawiając Świadcstwo Depozytowe.

**ZAŁĄCZNIK 1
DO WARUNKÓW EMISJI**

WZÓR ZAŚWIADCZENIA O ZGODNOŚCI

ZAŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Szanowni Państwo,

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

Program emisji obligacji do kwoty 300.000.000 PLN

Dotyczy: emisja Obligacji Serii [●]

Odwołujemy się do Warunków Emisji. Niniejsze pismo jest Zaświadczeniem o Zgodności. Wszelkie terminy w niniejszym Zaświadczeniu o Zgodności pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Potwierdzamy, że na dzień [●] wysokość:

1. Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji wynosi: [●],
2. Wskaźnika Nadzabezpieczenia wynosi: [●],
3. Wskaźnika Zadłużenia wynosi: [●].

Wskaźniki zostały obliczone na bazie danych finansowych Griffin Topco II S.à r.l. i Griffin Topco III S.à r.l. skonsolidowanych.

Wskaźnik	Wzór wskaźnika	Dane liczbowe w tys. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji				[tak]/[nie]
Wskaźnik Nadzabezpieczenia				[tak]/[nie]
Wskaźnik Zadłużenia				[tak]/[nie]

Potwierdzamy jednocześnie, że nie występuje Podstawa Wcześniejszego Wykupu ani zdarzenie, o którym mowa w par. 9.2.1 Warunków Emisji.

Potwierdzamy, że obliczenia Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji, Wskaźnika Nadzabezpieczenia oraz Wskaźnika Zadłużenia zostały potwierdzone przez podmiot badający sprawozdania finansowe Emitenta.

Z poważaniem

W imieniu Emitenta

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

ZAŁĄCZNIK 2 DO WARUNKÓW EMISJI

SUPLEMENT EMISYJNY

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. ("Emitent")

Program emisji obligacji do kwoty 300.000.000 PLN

Niniejszy dokument stanowi suplement emisyjny do warunków emisji z dnia 23 grudnia 2015 roku ("**Warunki Emisji**" lub "**WEO**") obligacji Serii wskazanej poniżej ("**Obligacje**") emitowanych przez Emitenta.

Niniejszy dokument powinien być czytany łącznie z Warunkami Emisji.

Niniejszy dokument stanowi integralną część Warunków Emisji danej serii Obligacji i w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, wraz ze wszystkimi załącznikami do Warunków Emisji stanowi jednolity dokument sporządzony w Warszawie w dniu 23 grudnia 2015 r.

Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane w niniejszym suplemencie emisyjnym mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI EMISJI

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. | Numer Serii: | 1A; |
| 2. | Wartość nominalna jednej Obligacji | 100.000 PLN; |
| 3. | Cena Emisyjna jednej Obligacji: | 100.000 PLN |
| 4. | Dzień Emisji: | 29 grudnia 2015 r. |
| 5. | Dzień Wykupu: | 29 grudnia 2017 r. |
| 6. | Długość depozytu (pkt. 3.5 WEO) | 3-miesięczne; |
| 7. | Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia w serii:
do 1.470 sztuk | |
| 8. | Łączna maksymalna wartość nominalna emitowanych Obligacji:
do 147.000.000 PLN | |
| 9. | Okresy Odsetkowe: | 3 miesiące |
| 10. | Dzień Płatności Odsetek | 29 marca 2016 r.

29 czerwca 2016 r.

29 września 2016 r.

29 grudnia 2016 r.

29 marca 2017 r. |

29 czerwca 2017 r.

29 września 2017r.

29 grudnia 2017 r.

11. Marża: 5,00% (rocznie);
12. Banki Referencyjne (pkt. 3.5 WEO): Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.
13. Zobowiązanie do wprowadzenia na ASO (pkt. 8.8 i 19 WEO): tak
14. Cel Emisji: Finansowanie lub refinansowanie bieżącej działalności grupy Griffin
15. Premia (pkt. 4.3 WEO) określona poniżej:

Wykup w Dniu Płatności Odsetek przypadającym 12 miesięcy po Dniu Emisji	0,80%
Wykup w Dniu Płatności Odsetek przypadającym 18 miesięcy po Dniu Emisji	0,40%

W imieniu Emitenta



Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

**ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI**

**WZÓR ŻĄDANIA ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY
ŻĄDANIE ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [●]
Do: [Emitent]
z kopią do: [Agent Emisji]
Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. ("Emitent") na podstawie warunków emisji z dnia [●] r. ("Warunki Emisji"), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 300.000.000 złotych.

Szanowni Państwo,

W związku z punktem 21.2 Warunków Emisji, niniejszym składamy żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Zgodnie z art. 50 ust. 3 Ustawy o Obligacjach wyjaśniamy, że [wskazać uzasadnienie żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy]

[Niniejszym oświadczamy, że nie wchodzimy w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości.]¹

Niniejsze Żądanie Zwołania ZO, składane jest w trybie punktu 21.2.1 Warunków Emisji.

Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym piśmie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Z poważaniem,

W imieniu [Obligatariuszy]

Załącznik: Świadcstwa Depozytowe

¹Skreślić, jeżeli Obligatariusz wchodzi w skład grupy kapitałowej Emitenta.



**ZAŁĄCZNIK 4
DO WARUNKÓW EMISJI**

WYCENA HIPOTEKI

[celowo pozostawiono pustą stronę]



**ZAŁĄCZNIK 5
DO WARUNKÓW EMISJI**

WYCENA ZASTAWU REJESTROWEGO NA ZBIORZE

[celowo pozostawiono pustą stronę]

**ZAŁĄCZNIK 6
DO WARUNKÓW EMISJI**

**WYCENA ZASTAWÓW REJESTROWYCH NA UDZIAŁACH W
EMILIA DEVELOPMENT SP. Z O.O.**

[celowo pozostawiono pustą stronę]



**ZAŁĄCZNIK 7
DO WARUNKÓW EMISJI**

**WYCENA ZASTAWÓW REJESTROWYCH NA PRAWACH W
FIDELIN DEVELOPMENT SP. Z O.O. SP.K.**

[celowo pozostawiono pustą stronę]

**ZAŁĄCZNIK 8
DO WARUNKÓW EMISJI**

WYCENA ZASTAWÓW REJESTROWYCH NA UDZIAŁACH W EMITENCIE

[celowo pozostawiono pustą stronę]



**ZAŁĄCZNIK 9
DO WARUNKÓW EMISJI**

WZÓR INSTRUKCJI EGZEKUCYJNEJ

INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [●] ("**Obligatariusz**")

Do: [Administrator Zabezpieczenia]/ [Administrator Zastawu]/ [Administrator Hipoteki] ("**Administrator**")

z kopią do: [Agent Emisji]

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. ("**Emitent**") na podstawie warunków emisji z dnia [●] r. ("**Warunki Emisji**"), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 300.000.000 złotych.

Szanowni Państwo,

Zgodnie z Punktem 2.2 Warunków Emisji, składamy instrukcję egzekucyjną oraz dołączamy kopię [świadczenia depozytowego]/ [dokumentu depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu [posiadanych przez nas Obligacji]² / [Poręczeń]³ wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z [Poręczeń]⁴/ [Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji]⁵/ [Zastawów]⁶/ [Hipotek]⁷.

Jednocześnie oświadczamy, że możemy partycypować w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenie z [Poręczeń]⁸ / [Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji]⁹ / [Zastawów]¹⁰/ [Hipotek]¹¹ pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia.

² Wstawić w przypadku braku zapłaty jakiegokolwiek kwoty wymagalnej i płatnej z tytułu Obligacji.

³ Wstawić w przypadku braku zapłaty jakiegokolwiek kwoty wymagalnej i płatnej z tytułu Poręczeń.

⁴Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

⁵Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

⁶Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zastawu.

⁷Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Hipoteki.

⁸Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

⁹Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

¹⁰Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zastawu.

¹¹Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Hipoteki.

Administrator powinien dochodzić zaspokojenia w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego z:

1. [Poręczeń, o których mowa w punkcie [2.2.2(a)]/ [2.2.2(b)] Warunków Emisji]¹²
2. [Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji, o których mowa w punkcie 2.2.2(i) Warunków Emisji]¹³
3. [Zastawów, o których mowa w punkcie [2.2.2(e)]/[2.2.2(f)]/[2.2.2(g)]/[2.2.2(h)]/[2.2.2(j)] Warunków Emisji]¹⁴
4. [Hipotek, o których mowa w punkcie [2.2.2(c)]/[2.2.2(d)] Warunków Emisji]¹⁵

[Instruujemy Administratora, aby skorzystał z przysługującego mu prawa głosu na zgromadzeniu wspólników spółki *[nazwa spółki, której udziały/prawa zostały objęte zastawem na udziałach/ prawach]* na podstawie umowy, o której mowa w punkcie [2.2.2(f)]/[2.2.2(g)]/[2.2.2(h)] Warunków Emisji] i zagłosował *[opis sposobu wykonania głosu przez Administratora na zgromadzeniu wspólników.]*¹⁶

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

Za i w imieniu Obligatariusza .

Załącznik:

1. [Świadcstwo Depozytowe]/ [Dokument Depozytowy Wystawiony przez Depozytariusza];
2. [Uchwała zgromadzenia obligatariuszy].

¹²Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

¹³Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

¹⁴Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zastawu.

¹⁵Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Hipoteki.

¹⁶Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zastawu.

**ZAŁĄCZNIK 10
DO WARUNKÓW EMISJI**

WYCENA ZASTAWU REJESTROWEGO NA RACHUNKU ZASTRZEŻONYM

[celowo pozostawiono pustą stronę]

ZAŁĄCZNIK 6

DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

"**Administrator Hipoteki**" oznacza kancelarię prawniczą DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 87, 00-844 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Ludomir Biedecki, tel.: +48 22 378 85 00, email: lbiedecki@djbw.pl).

"**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza kancelarię prawniczą DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 87, 00-844 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Ludomir Biedecki, tel.: +48 22 378 85 00, email: lbiedecki@djbw.pl).

"**Administrator Zastawu**" oznacza mBank z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Michał Pielasa, tel.: +48 22 829 02 54, email: Michal.Pielasa@mbank.pl oraz Agata Załubska, tel.: +48 22 438 30 53, email: Agata.Zalubska@mbank.pl).

"**Administratorzy**" oznacza Administratora Hipoteki, Administratora Zabezpieczeń oraz Administratora Zastawu.

"**Agent**" oznacza mBank.

"**Agent ds. Płatności**" oznacza mBank.

"**Agent Kalkulacyjny**" oznacza mBank.

"**ASO**" oznacza ASO BondSpot lub ASO GPW.

"**ASO BondSpot**" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez BondSpot.

"**ASO GPW**" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.

"**BondSpot**" oznacza BondSpot S.A.

"**Certyfikat Rezydencji Podatkowej**" oznacza zaświadczenie o miejscu siedziby podatnika dla celów podatkowych wydane przez właściwy organ administracji podatkowej państwa miejsca siedziby, o którym mowa w art. 4 pkt. 12 i art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP a także art. 5a pkt. 21 i art. 29 ust. 2 Ustawy o PDOF.

"**Dealer**" oznacza mBank.

"**Dokument Informacyjny**" oznacza dokument przygotowany na potrzeby wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO zgodnie z regulacjami ASO.

"**Dzień Badania Wskaźnika**" oznacza 30 czerwca oraz 31 grudnia danego roku kalendarzowego.

"**Dzień Emisji**" oznacza dzień wskazany jako dzień emisji w Suplemencie Emisyjnym.

"**Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty**" oznacza każdy dzień, w którym Kwota do Zapłaty będzie wymagalna, zgodnie z Warunkami Emisji.

"Dzień Płatności Odsetek" oznacza dzień wskazany jako dzień płatności odsetek w Suplemencie Emisyjnym.

"Dzień Roboczy" oznacza dni określone przez KDPW jako dni robocze.

"Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji" oznacza szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi zasadami stosującymi się do KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, z wyjątkiem sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji uznaje się Dzień Wcześniejszego Wykupu lub sytuacji, o której mowa w punkcie 10 Warunków Emisji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji, uznaje się dzień podziału lub przekształcenia Emitenta.

"Dzień Wcześniejszego Wykupu" oznacza datę wykupu Obligacji przypadającą przed Dniem Wykupu, o której mowa w punkcie 4.3 i 4.4 Warunków Emisji.

"Dzień Wcześniejszej Wymagalności" ma znaczenie nadane w punkcie 9.2 Warunków Emisji.

"Dzień Wykupu" oznacza dzień wskazany jako dzień wykupu w Suplemencie Emisyjnym.

"Emitent" oznacza Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-582 Warszawa, której dokumentacja przechowywana jest przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000465667, NIP 1182092533, REGON 146723030, o kapitale zakładowym w wysokości 200.000,00 PLN (słownie: dwieście tysięcy złotych), wpłaconym w całości.

"GPW" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

"Grupa Emitenta" oznacza grupę kapitałową do której należy Emitent oraz podmioty, wobec których jest on jednostką dominującą lub zależną (zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ust. 1 pkt 37 lub odpowiednio pkt 39, ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330, z późn. zm.).

"Hipoteki" oznacza hipoteki na Nieruchomościach o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowione na rzecz Administratora Hipoteki (w przypadku zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji) oraz Administratora Zabezpieczeń (w przypadku zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Poręczeń udzielanych przez Właścicieli Nieruchomości) na podstawie oświadczeń o ustanowieniu hipoteki złożonych przez każdego Właściciela Nieruchomości.

"Istniejące Zobowiązania" oznacza zobowiązania Fidelin Sp. z o.o. w stosunku do: (i) Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. wynikające z umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków oraz innych urządzeń oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 18 grudnia 2014 roku sporządzonej przed Olgą Bogusz, notariuszem w Warszawie za Rep. A Nr 7820/2014, zawartej pomiędzy Fidelin Sp. z o.o. jako kupującym a Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. jako sprzedającym oraz (ii) mBank S.A. z siedzibą w Warszawie wynikające z umowy standardowej Nr 02/0508/14 zawartej w dniu 17

grudnia 2014 roku pomiędzy mBank S.A. a Fidelin Sp. z o.o. w związku z udzieleniem gwarancji bankowej z dnia 17 grudnia 2014 roku Nr 02508KPA14 .

"**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

"**Kodeks Postępowania Cywilnego**" oznacza Ustawę kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz. U. z 2014 r., poz. 101, z późn. zm.).

"**Kwota Depozytu**" ma znaczenie nadane w punkcie 2.4.2 Warunków Emisji.

"**Kwota do Zapłaty**" oznacza wyrażoną w PLN kwotę równą, w zależności od okoliczności, Należności Głównej, Kwocie Odsetek lub Premii, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi, zgodnie z Warunkami Emisji.

"**Kwota Odsetek**" ma znaczenie nadane w punkcie 2.1.2 Warunków Emisji.

"**Kwota Programu**" oznacza maksymalną wartość wyemitowanych i niewykupionych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji wynoszącą 300.000.000 PLN (słownie: trzysta milionów złotych).

"**Marża**" oznacza marżę odsetkową określoną w Suplemencie Emisyjnym.

"**mBank**" oznacza mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.

"**Należność Główna**" oznacza kwotę odpowiadającą wartości nominalnej jednej Obligacji wskazanej w punkcie 2.1.4 Warunków Emisji i Suplemencie Emisyjnym.

"**Nieruchomości**" oznacza Nieruchomość CH Towarowa oraz Nieruchomość Emilii Plater (w zależności od przypadku i kontekstu).

"**Nieruchomość CH Towarowa**" oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach WA4M/00347185/9, WA4M/00386387/0, WA4M/00390231/3, WA4M/00441922/7, WA4M/00441923/4, WA4M/00227454/9, WA4M/00192534/9, WA4M/00192535/6, WA4M/00192537/0, WA4M/00444300/2, WA4M/00444301/9 oraz WA4M/00345613/5.

"**Nieruchomość Emilii Plater**" oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00096967/0.

"**Obligacje**" oznacza 1.470 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii 1A o wartości nominalnej 100.000 PLN każda, wyemitowanych w ramach Programu Emisji przez Emitenta.

"**Obligatariusz**" oznacza osobę, której przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane zostały Obligacje albo osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim rachunku.

"**Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń**" ma znaczenie nadane w punkcie 4.4 Warunków Emisji.

"Okres Odsetkowy" ma znaczenie nadane w punkcie 3.2 (*Okresy Odsetkowe*) Warunków Emisji.

"Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu" oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 4.3 Warunków Emisji.

"Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji" oznacza oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego przez każdego z Poręczycieli oraz Emitenta na rzecz odpowiednio Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu, o których mowa w punkcie 4.7.2(i) Warunków Emisji.

"PLN" oznacza złoty polski.

"Podatek Dochodowy" oznacza (i) zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy o PDOP oraz (ii) zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy o PDOF lub innych aktów prawnych, które te ustawy zastępują a także podatek objęty postanowieniami właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartej przez Polskę z państwem rezydencji podatkowej Obligatariusza lub innego podmiotu uprawnionego do otrzymania płatności.

"Podstawa Wcześniejszego Wykupu" ma znaczenie nadane w punkcie 8 (*Podstawy Wcześniejszego Wykupu*) Warunków Emisji.

"Poręczenia" oznacza (i) poręczenia rządzone prawem polskim, udzielone przez Poręczycieli Grupy B na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz (ii) poręczenia udzielone przez Poręczycieli Grupy A, rządzone prawem polskim na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

"Poręczyciele" oznacza Poręczycieli Grupy A lub Poręczycieli Grupy B.

"Poręczyciele Grupy A" oznacza Griffin Topco II S.à r.l. oraz Griffin Topco III S.à r.l..

"Poręczyciele Grupy B" oznacza każdego Właściciela Nieruchomości, Bianco SCSp, Fidelin Development Sp. z o.o., Griffin Topco II S.à r.l. oraz Griffin Netherlands BV.

"Prawo Restrukturyzacyjne" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2015 r., poz. 978, z późn. zm.).

"Prawo Upadłościowe" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 233, z późn. zm.).

"Premia" oznacza premię określoną w Suplemencie Emisyjnym.

"Program Emisji" oznacza program emisji obligacji ustanowiony na podstawie umowy emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 roku, zawartej pomiędzy Emitentem a mBank, zgodnie z którą Emitent może dokonywać emisji obligacji do łącznej wartości (wyemitowanych i niewykupionych obligacji) 300.000.000 PLN (słownie: trzysta milionów złotych).

"Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania" oznacza dowolne ze zdarzeń, o których mowa w punkcie 9.2.1 lub 9.2.2 Warunków Emisji.

"Rachunek Papierów Wartościowych" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu artykułu 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.

"Rachunek Rozliczeniowy" oznacza rachunek bankowy Emitenta prowadzony w mBank o numerze 13114010100000554946001001.

"Rachunek Zastrzeżony" oznacza rachunek Emitenta o numerze 83114010100000554946001002, prowadzony przez Agenta ds. Płatności na podstawie umowy z dnia 4 grudnia 2015 r. zawartej pomiędzy Emitentem a Agentem ds. Płatności (do której może przystąpić podmiot wpłacający na Rachunek Zastrzeżony Kwotę Depozytu), na który zostanie przekazana Kwota Depozytu, która (i) będzie przeznaczona na cele określone w punkcie 4.5.2(b) Warunków Emisji, w przypadku wystąpienia Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń, lub (ii) w przypadku, o którym mowa w punkcie 2.4.6 lub 2.4.12 Warunków Emisji zostanie zwrócona podmiotowi, który wpłacił Kwotę Depozytu na Rachunek Zastrzeżony.

"Rachunek Zbiorczy" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.

"Stopa Procentowa" oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 3.5 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) Warunków Emisji, na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek od Obligacji.

"Suplement Emisyjny" oznacza część Warunków Emisji stanowiącą Załącznik 2 do Warunków Emisji, zawierającą szczegółowe parametry Obligacji.

"Świadcstwo Depozytowe" oznacza w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 8 Ustawy o Obrocie, zaś w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza przez podmiot będący posiadaczem Rachunku Zbiorczego, na którym zapisane są Obligacje.

"Ustawa o Obligacjach" oznacza ustawę o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 238).

"Ustawa o Obrocie" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 94, z późn. zm.).

"Ustawa o Ofercie" oznacza ustawę o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz.1382, z późn. zm).

"Ustawa o PDOF" oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 361, z późn. zm).

"Ustawa o PDOP" oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 851, z późn. zm).

"Ustawa o Zastawie Rejestrowym" oznacza Ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r., Nr 67, poz. 569, z późn. zm).

"Warunki Emisji" oznacza warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji.

"Właściciele Nieruchomości" oznacza Emilia Development Sp. z o.o. oraz Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., a **"Właściciel Nieruchomości"** oznacza każdą z tych spółek (w zależności od sytuacji).

"Wskaźnik Nadzabezpieczenia" oznacza obliczony zgodnie z punktem 20.2 (*Wyliczenie Wskaźnika*) iloraz (i) łącznej wartości Nieruchomości określonej na Dzień Badania Wskaźnika do (ii) łącznej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji i niewykupionych na Dzień Badania Wskaźnika.

"Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym" oznacza zastaw rejestrowy na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta w stosunku do Agenta ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym, ustanowiony na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym, opisany w punkcie 4.7.2(j) Warunków Emisji.

"Zastaw na Zbiorze" oznacza zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny, ustanowiony na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym, opisany w punkcie 4.7.2(e) Warunków Emisji.

"Zastawy na Prawach" oznacza zastawy rejestrowe ustanowione na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym na prawach komandytariusza i komplementariusza Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., o których mowa w punkcie 4.7.2(h) Warunków Emisji.

"Zastawy na Udziałach" oznacza zastawy rejestrowe ustanowione na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym na wszystkich udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. oraz Emitencie, opisane w punktach 4.7.2(f) Warunków Emisji oraz 4.7.2(g) Warunków Emisji.

"Zastawy" oznacza Zastaw na Zbiorze, Zastawy na Udziałach, Zastawy na Prawach oraz Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym.

"Zgromadzenie Obligatariuszy" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu przeprowadzone zgodnie z zasadami zawartymi w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

EMITENT

Griffin Real Estate Invest sp. z o.o.

Al. Jana Christiana Szucha 6
00-582 Warszawa

AGENT

mBank S.A.

ul. Senatorska 18
00-950 Warszawa

DORADCA PRAWNY EMITENTA

Chajec, Don-Siemion & Żyto

Kancelaria prawna

ul. Zajęcza 15
00-351 Warszawa

DORADCA PRAWNY AGENTA

Clifford Chance

Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy sp.k.

ul. Lwowska 19
00-660 Warszawa